

Randi Narvestad, Brita F. Nielsen, Ann Kristin Forshaug

Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse

NTNU

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

Fakultet for arkitektur og design



Illustrasjon: Daniella Schwartz, 2020

Innhold

Prosjektets problemstilling og organisering	5
Boligstiftelsen i Trondheim	5
Sosialt bærekraftig boligutvikling: Boliger som inkluderer	6
Målsetning	7
Aktiviteter	7
Prosjektorganisering	8
Kartlegging av målgrupper og deres behov	9
Digital medvirkningsundersøkelse og oppfølgende intervjuer	9
Tilfredshet med boligsituasjonen	10
Kvaliteter i en fremtidig bolig	10
Holdningen til rimelige og attraktive utleieboliger	11
Nye målgrupper for Boligstiftelsens boliger	12
Boligkvaliteter; preferanser og prioriteringer hos ulike beboerkategorier	13
Alder og livssituasjon	14
Husholdningstype	15
Prioriteringer hos leietakere i kommunale boliger og det private leiemarkedet	15
Hvordan svarer Boligstiftelsens botilbud på respondentenes boligpreferanser?	16
Kategorier med særlig behov for en rimelig utleiebolig med forutsigbare kontraktsforhold	17
Tiltak som kan bidra til å få ned boligpriser	18
Intervjuer med respondenter fra medvirkningsundersøkelsen	20
Informantene, deres bosituasjon, utfordringer og boligønsker	20
Årsaker til at informantene leier fremfor å eie	21
Utfordringer på leiemarkedet	21
Tilfredshet med egen bosituasjon	22
Ønsker for fremtidig bosituasjon	23
Den tredje boligsektor	23
Aktuelle målgrupper og sosial miks	24
Deling av arealer	25
Deling av tjenester versus deling av areal	26
Praktisk og kostnadsreduserende nytteverdi	27
Uformelle nabetjenester og bygging av sosialt fellesskap	27
«Dugnadsregnskap»: Netto bidragsyttere og mottakere i fellesskapet	28
Pilot 1: Yræsskolevegen 20	30
Funn fra intervjuer i Yræsskolevegen 20	32
Informanter	32

Årsaker til at informantene flyttet til Yrkesskolevegen	32
Positive sider ved å bo i Yrkesskolevegen 20	33
Negative sider ved å bo i Yrkesskolevegen 20	33
Opplevelse av bomiljøet i Yrkesskoleveien	34
Hvordan fungerer fellesarealer ute og inne?	35
Nærområdene	36
Ønsker du å fortsette å bo her i fremtiden?	37
Flytteplaner	37
Hvordan ønsker du at bomiljøet skal utvikle seg i fremtiden?	38
Bygningsvedlikehold	38
Hvilken type beboere bør flytte inn i de tomme leilighetene?	39
Ønsker om mulighet for internt bytte av leilighet	40
Fokusgrupper og «Go-along» intervjuer	41
«Go-Along» metoden	41
Om bofellesskapet	41
Tjenester	42
Utendørsområder	43
Innendørs fellesarealer og private rom	44
Likheter og forskjeller mellom beboere i Y20	45
Gjennomføring av arbeidsverksteder for å utvikle ideer og løsninger	46
Hva er tjenstedesign?	46
Idéverksted 1:	47
Idéverksted 2	48
Analyse	49
Funn	50
1. <i>Vilkår for sosial bærekraft i boligblokken</i>	50
2. <i>Hverdagslige møtepunkter - fysisk og sosialt</i>	50
3. <i>Felles prosjekter og konkrete eksempler</i>	50
4. <i>Den gode starten: ett større prosjekt eller flere små?</i>	50
5. <i>Veien dit (prosessanbefalinger og organisering)</i>	50
6. <i>Ansvarsfordeling (hvem skal gjøre hva?)</i>	50
Vilkår for sosial bærekraft i boligblokken	50
Hverdagslige møtepunkter - fysisk og sosialt	51
Felles prosjekter og konkrete eksempler	52
Den gode starten: ett større prosjekt eller flere små?	52
Veien dit (prosessanbefalinger og organisering)	53

Ansvarsfordeling (hvem skal gjøre hva?)	54
Refleksjon.....	55
“Tomme koffert” og ubesvarte spørsmål	55
Oppsummering av ideverkstedene	57
Veien videre for Yrkesskolevegen 20	58
Hvordan supplere dagens beboergruppe?	58
Mulige målgrupper	58
Aktivitetsforslag og mulighet for realisering.....	59
Inspirasjon fra andre stiftelser	59
Ny kurs for Yrkesskolevegen	61
Pilot 2: Mellomveien 17 og 19	63
Samarbeid med Svartlamoen boligstiftelse	64
Svartlamoen driftsmodell for rimelige og inkluderende utleieboliger.....	65
Mulighetsstudie for endring av leilighets sammensetning.....	65
Rekruttering av beboere til blokkene i Mellomveien17 og 19	68
Prosess for å velge ut nye beboere.....	69
Hvem er søkerne?	70
Sosial miks og sammensetting av beboergruppe	71
Nye boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse	72
Lokalisering av rimelige utleieboliger	72
Byutviklingsperspektivet.....	73
Målgrupper med behov for rimelig bolig og inkluderende nabofellesskap	74
Behovene til kommunale leietakere og vanskeligstilte på boligmarkedet.....	75
Sammensetning av beboergrupper	76
Aldershomogent eller flergenerasjonelt beboerfellesskap?	76
Rekruttering av viktige ressurspersoner til beboerfellesskapet.....	77
Deling av arealer, aktiviteter og tjenester i beboerfellesskapet.....	78
Deling av areal.....	79
Deling av aktiviteter og tjenester.....	80
Trygghet, tillit og trivsel	81
REFERANSER.....	82

Prosjektets problemstilling og organisering

Boligstiftelsen i Trondheim

Boligstiftelsen i Trondheim er en kommunalt initiert stiftelse som besitter en betydelig bolig- og eiendomsportefølje i Trondheim. Stiftelsens opprinnelige navn er Boligstiftelsen for Trygdeboliger i Trondheim Kommune, en stiftelse som ble etablert i 1972 for å ta hånd om utleie av kommunens trygdeboliger. Stiftelsens målgruppe var opprinnelig minstepensjonister og andre trygdede med svak økonomi. På grunn av kommunal tilvisningsrett har målgruppen for boligene i løpet av de siste tiårene dreid i retning av beboere som faller inn under dagens målgruppe for kommunale leiligheter; såkalt vanskeligstilte. I Trondheim er denne gruppen ganske snevert definert, og omfatter de som av ulike grunner ikke evner å skaffe seg en eid eller leid bolig på egen hånd, og dårlig økonomi er ikke i seg selv et tilstrekkelig kriterium. I praksis vil dette ofte bety nyankomne flyktninger med dårlige norskkunnskaper, psykisk utviklingshemmede og personer som har problemer innen rus eller psykiatri.

Per desember 2019 er det imidlertid flere leiligheter i boligstiftelsens eiendomsmasse som står tomme. En viktig årsak til dette er at kommunen ikke benytter sin tilvisningsrett i den utstrekning boligstiftelsen har forventet og har sagt opp enkelte av sine leiekontrakter. På grunn av økt boligbygging og større privat utleiemarked, har presset på kommunale utleieboliger i Trondheim minket de senere årene. Skjerpede retningslinjer for tildeling av kommunal bolig og strengere tildelingspraksis har også bidratt til mindre etterspørsel. Dessuten ser vi at flere husholdninger som i utgangspunktet fyller kriteriene for å få kommunal leilighet, finner seg en egnet bolig på egenhånd i det private leiemarkedet.

Kommunens praksis med maksimalt 3 års leieperiode begrenser også attraktiviteten til disse boligene. Leieprisene i kommunale leiligheter er blitt justert til utgiftsdekkende leie og ligger i praksis ikke så mye under prisnivået i det private utleiemarkedet. Det innebærer dermed liten økonomisk gevinst for de vanskeligstilte å få tildelt en kommunal utleiebolig. Utleieboliger i kommunale bygg er også ofte belastet med et ressurssvakt og i verste fall problematisk naboskap, noe som gjør at beboerne kan oppleve at boligene er stigmatisert. I sum kan dette bety at de fleste kommunale leieboere ønsker seg over i en bolig i det private boligmarkedet hvis de får anledning.

Som et svar på denne situasjonen ønsker styret i Boligstiftelsen i Trondheim å utvikle nye boligløsninger for utleie av de tomme leilighetene. Styrets oppgave er å sørge for at stiftelsens formål om fremskaffelse og drift av utleieboliger slik det er beskrevet i vedtektene blir oppfylt. Vedtektene kan ivaretas selv om enkelte leiligheter eller bygninger leies ut til andre grupper enn de som i dag får tilbud om kommunal bolig. Det ønskes derfor å se på nye muligheter for bygningsmassen som er i tråd med stiftelsens formål og oppleves som attraktive for vanskeligstilte målgrupper, og i tillegg gjerne også for mer ressurssterke beboere som ønsker å leie bolig og kan bidra til en mer variert beboergruppe.

Boligstiftelsens eiendomsportefølje består av leilighetsbygg med hovedsakelig to-roms leiligheter bygget i tidsperioden fra 1972 til tusenårsskiftet. Boligene ble bygget med tanke på behovene til alderspensjonister med lav pensjon, og mange av leilighetene er ganske små, ca 40-50 m², og passer best for enslige. Byggene ligger i alle Trondheims bydeler, og ved siden av fleretasjes leilighetsbygg er det også en del leiligheter i to-etasjes tett/lav bebyggelse. Flere av leilighetsbyggene har heis og en del leiligheter har en planløsning som vektlegger tilgjengelighet for bevegelsehemmede. Den tekniske standarden er nøktern, men stort sett grei, og mange av boligene har egen balkong eller uteplass. Enkelte av bygningene har dessverre et vedlikeholdsetterslep

Sosialt bærekraftig boligutvikling: Boliger som inkluderer

Ved utvikling av nye boligløsninger i Boligstiftelsens eiendomsmasse vil sosial bærekraft være en viktig målsetting. I de senere år har det vært en offentlig strategi å spre vanskeligstilte beboere i ordinære nabolag for å unngå opphopning av levekårsutfordringer. Boligstiftelsens eiendomsmasse består av hele leilighetsbygg hvor man ikke oppnår denne spredningen. På den annen side ligger det flere fordeler i at man som utleier disponerer hele bygg og større eiendommer.

Ut fra et driftsperspektiv kan dette være gunstig, siden stiftelsen i disse boligene kan prøve ut nye driftsmodeller som legger til rette for utvikling av et nabofelleskap i tillegg til ordinær drift av enkeltleiligheter. Modeller hvor beboerne deltar aktivt i drift og vedlikeholdsoppgaver kan redusere driftskostnader og bedre det sosiale miljøet. Konseptet allmennbolig+ utviklet i Danmark bygger på en slik modell (Jensen & Steensgaard, 2016). Oslo kommune vil bygge videre på denne i sin satsning på nye alternative boligløsninger (Oslo kommune, 2019). Boligutleier har også mulighet for å inkludere fellesarealer inne og ute i tillegg til leilighetsarealet. Ved å sikre gode arkitektoniske kvaliteter på fellesarealene og en organisasjons- og driftsform som stimulerer til engasjement og tilhørighet, legges et viktig grunnlag for et velfungerende sosialt miljø. (se bl.a. Palm Lindén 1992; Vestbro & Horelli 2012).

For å skape gode nabolag uten levekårsbelastninger har denne studien undersøkt hvordan Boligstiftelsen i Trondheim kan rekruttere beboere med ordinære ressurser i tillegg til aktuelle vanskeligstilte målgrupper. Flere utenlandske eksempler kan tjene som forbilde for slike organisatoriske modeller f.eks. allmenne boliger i Danmark. I Finland består hele 14% av boligsektoren av ikke-kommersielle utleieboliger (ARA-boliger) med kostnadsdekkende leie hvor det tilstrebes en sosial miks. Forsøk på innføring av innteksttak i ARA-boligene i Finland ble stoppet fordi man så at dette truet den sosiale miksen (Oslo kommune 2019). Rimelig leie kan være et incitament for den førstnevnte gruppen. Vi antar at flere ressurssterke beboere vil se det som attraktivt å bo rimelig til leie for å f.eks. kunne legge opp egenkapital til kjøp av egen bolig. Det kan også være gunstig å ha mulighet for å ha lavere inntjening i en periode f.eks. for å kunne prioritere oppstart av eget firma, drive ideell eller kunstnerisk virksomhet eller være hjemme med små barn. Utover dette er det selvsagt et mål at de nye boligløsningene prosjektet utvikler vil være så attraktive i seg selv at de tiltrekker seg både såkalte ressurssterke og mer ressursvake beboere.

Hovedmål 3 i Trondheim kommunes samfunnsplan er at Trondheim skal være en inkluderende og mangfoldig by i 2020 (Trondheim kommune, 2010). Inkludering og mangfold er grunnleggende elementer i en sosialt bærekraftig byutvikling. Mer konkret innebærer dette ifølge Bramley et al (2009; 2010) sosial likhet og bærekraftige lokalsamfunn. Mens *sosial likhet* handler om at alle skal ha lik tilgang til lokal service, skoler, helse, rekreasjonsområder, offentlig transport, arbeid og rimelige boliger, handler *bærekraftige lokalsamfunn* om tilhørighet, muligheter for sosial interaksjon, trygghet/sikkerhet, opplevd omgivelseskvaliteter, opplevd bokvalitet, sosial stabilitet, samfunnsdeltakelse og medvirkning (Bramley et al 2010; Støa 2014).

Forskergruppen som har gjennomført studien har ønsket at den skal kunne bidra til å forebygge at husholdninger blir vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom å utvikle et stabilt og inkluderende boligtilbud med rimelige, langsiktige utleieboliger. Med utgangspunkt i Boligstiftelsens nedbetalte eiendomsportefølje er det mulig å tilby utleieboliger som er så rimelige at husholdninger med vedvarende lavinntekt kan spare penger til egenkapital for boligkjøp om ønskelig. Langsiktige leiekontrakter gir også forutsigbarhet og mulighet for å velge en permanent bosituasjon som leietaker. Det er et mål at beboere skal oppleve at de har frihet til å velge sin egen bosituasjon og ikke tvinges inn i hverken dagens høyt prisede eierboligmarked eller kortsiktige dyre, leiekontrakter med ustabile, uforutsigbare boforhold i det private utleiemarkedet.

Flere kommuner i Norge besitter en kommunalt eid eller disponert boligmasse som har behov for nyutvikling og oppgradering. Den foreliggende rapporten konkluderer med konkrete forslag til bedret utnyttning av boligmassen hvor økt sosial bærekraft vektlegges. Videre gis konkrete innspill til hvordan bygningsmassen kan revitaliseres, og forhåpentligvis føre til at kommuner ser på flere muligheter for denne typen bygningsmasse før man selger den ut til private eiendomsaktører. Boligstiftelsen i Trondheim legger til grunn en selv bærende økonomisk modell som premiss for sin drift. Dette kostnadsprinsippet hvor det ikke forutsettes subsidiering med offentlig midler kan være med på å vise vei for utvikling av en tredje boligsektor i Norge.

Målsetning

Målet med prosjektet har vært å utvikle kunnskap som kan bidra til å skape nye boligløsninger med rimelige og forutsigbare leieforhold med boligkvaliteter som bidrar til medvirkning og inkludering. De nye boligløsningene skal forebygge at sårbare grupper blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til utvikling av mer sosialt bærekraftig bruk av eksisterende kommunalt disponert boligmasse.

Delmål 1: Kartlegge målgrupper og lokalisering for de nye boligløsningene. Hvilke husholdningskategorier som er sårbare for å bli vanskeligstilt på Trondheims boligmarked vil ha utbytte av et tilbud om rimelige, stabile leieboliger med vekt på fellesskap og inkludering? I hvilke bydeler er det størst behov for denne typen tilbud? Hvilke ressurssterke beboergrupper vil det være ønskelig å tiltrekke for å skape et nabolag som er mest mulig støttende for sårbare grupper?

Delmål 2: Identifisere og diskutere, samt utvikle en menneskesentrert modell for hvordan ulike kvaliteter ved bolig og bomiljø kan bidra til inkludering og økt sosial bærekraft. Både arkitektoniske løsninger og driftsmodeller basert på medvirkning vil bli diskutert.

Delmål 3: Identifisere og diskutere hvordan boligstiftelsens eksisterende bygningsmasse kan tilpasses endret bruk ut fra en målsetting om økt sosial bærekraft. Bygningsmassens begrensninger og muligheter i forhold til fleksibilitet og endring vil bli diskutert.

Aktiviteter

Prosjektet har hatt to delaktiviteter. Den første omfatter en kartlegging av aktuelle målgrupper i Trondheim og deres behov, mens den andre har vært knyttet til konseptutvikling og implementering i to pilotprosjekter; Yrkesskolevegen 20 og Mellomveien 17 og 19.

Delprosjekt 1: Kartlegging av målgrupper

Trondheim kommune gjennomførte høsten 2020 en digital innbyggerundersøkelse «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» hvor innbyggernes boligbehov og interesser for den tredje boligsektor var hovedtema. Med basis i denne undersøkelsen, som ble finansiert gjennom forskningsprosjektet Bopilot (<https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot>), har prosjektet foretatt en foreløpig kartlegging av aktuelle målgrupper. Gjennom undersøkelsen ble det også rekruttert respondenter fra aktuelle målgrupper som var villige til å stille til kvalitative intervjuer. Innspill respondentene ga i intervjuene bidrar til å danne et større, og mer sammenhengende bilde av ulike leietakergruppers boligbehov i Trondheim.

Delprosjekt 2: Gjennomføring av intervjuer, digitale arbeidsverksteder og mulighetsstudie for å utvikle ideer og løsninger

Delprosjekt 2 omfattet arbeid med de to pilotprosjektene Yrkesskolevegen 20 og Mellomveien 17 og 19. I Yrkesskolevegen ble åtte gjenboende beboere intervjuet for å sikre medvirkning og at deres innspill til utvikling av botilbudet skulle bli hørt. Ved siden av telefonintervjuer ble det også gjennomført fokusgruppeintervjuer og «Go-along» intervjuer i nærområdet. (Metoden blir beskrevet

i kapittel om Indrit Gradecis mastergrad). Videre ble det gjennomført to digitale arbeidsverksteder med profesjonelle aktører hvor konkrete ideer om utforming og organisering av nye boligløsninger i Yrkesskolevegen ble diskutert. Det ble også gjennomført intervjuer med daglig ledelse i flere andre ideelle boligstiftelser i Trondheim og med profesjonelle boligutleiery. Boligstiftelsen i Trondheims dialog med andre stiftelser førte til inngåelse av et samarbeid med Svartlamoen boligstiftelse og drift av studiens andre pilotprosjekt i Mellomveien 17 og 19. Her gjennomførte forskergruppen en mulighetsstudie for bygget for å se på hvordan planløsningene bedre kunne tilpasses en mer sammensatt beboergruppe. I tillegg jobbet forskere med rekruttering og sosial sammensetning av ny beboergruppe sammen med Svartlamoen boligstiftelse.

Prosjektorganisering

Prosjektet har blitt gjennomført av forskere ved NTNU, Fakultet for arkitektur og design, Institutt for Arkitektur og Planlegging; Prof. Eli Støa og forsker Dr.ing (Ph.D) Randi Narvestad, samt 1.amanuensis Brita Nielsen ved Institutt for Design. Foruten faste forskere har masterstudent Indrit Gradeci gjennomført «Go-along» og fokusgruppeintervjuer som grunnlag for sin mastergrad, PhD stipendiat Ann Kristin Forshaug har gjennomført digitale arbeidsverksteder og vitenskapelig assistent Amund Lyngstad har tegnet ut nye romløsninger for Mellomveien 17 og 19 i Archicad. Prosjektleder har vært Randi Narvestad.

Prosjektet er gjennomført i samarbeid med styret i Boligstiftelsen for Trondheim ved daglig leder Tormund Ledang Husøy og styreleder Harald Bjørlykke, og daglig ledelse og beboerforeningen i Svartlamoen Boligstiftelse (Mellomveien 17 og 19). Prosjektet har også vært knyttet opp til arbeidet i det NFR-finansierte innovasjonsprosjektet Bopilot og bygger videre på metodikk, data og kunnskap som dette prosjektet har utviklet. Kontaktpersoner i Trondheim kommune har vært Vidar Vollan og Trine Gjessen (Byplankontoret).

Kartlegging av målgrupper og deres behov

Digital medvirkningsundersøkelse og oppfølgende intervjuer

Høsten 2020 (uke 33 – 43) gjennomførte Trondheim kommune en digital medvirkningsundersøkelse hvor alle byens innbyggere var invitert til å delta. Undersøkelsen hadde tittelen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim», og ble gjennomført av firmaet LEVA Urban Design. Målet med undersøkelsen var å få kunnskap om utfordringer og preferanser knyttet til boligmarkedet i Trondheim i dag, kartlegge holdninger og interesse for alternative boligløsninger - spesielt med tanke på utleieboliger, og å undersøke forutsetninger, potensialer og muligheter for alternative boligløsninger. Undersøkelsen er interessant for utviklingen av nye løsninger i Boligstiftelsen i Trondheims boliger fordi den synliggjør hvilke beboergrupper som sliter i dagens boligmarked i Trondheim og hvilke boligbehov de har. Den gir også en pekepinn om hvilke mulige ressurspersoner som kan være aktuelle å rekruttere som leietakere for å skape en mer variert beboergruppe.

LÉVA Urban Design bruker det digitale kartleggingsverktøyet Maptionnaire til å utarbeide innbyggerundersøkelser, hvor deltakerne kan svare på flervalgsspørsmål, kommentere åpne innspill og markere ting på kart. Det var høy deltakelse i undersøkelsen som fikk 1915 besvarelser. Informasjonen om respondentene viser at man har nådd ut til et mangfold av personer i forskjellig alder, ulike livs-, husholdnings- og bosituasjoner. Deltakelsen viser god geografisk spredning for de som eier bolig, mens for leietakere er det noe opphopning i sentrumsnære områder.

Den digitale lenken til undersøkelsen var lagt ut på kommunens hjemmeside og Facebook side, men ble også delt via andre sosiale medier, og ulike ideelle organisasjoners Facebook sider og hjemmesider. Rekrutteringen til undersøkelsen var basert på «snøballeffekt» metoder i større grad enn representativitet, og tolkningen av dataene må følgelig ta høyde for flere utvalgsskjevheter når man ønsker å fortolke de kvantitative dataene ved hjelp av statistiske metoder. Det er heller ikke alle respondenter som har besvart alle spørsmålene i undersøkelsen, men nøyde seg med f.eks. å svare kun på første del, eller de spørsmålene de selv syntes var mest interessante. Forskningsprosjektet fikk tilgang til rådataene fra den digitale medvirkningsundersøkelsen, og har på basis av disse laget egne kvantitative analyser for å forsøke å trenge dypere inn i datamaterialet og hente ut mer detaljert kunnskap.

En vesentlig skjevhet ved utvalget er at to tredjedeler av de som har svart er kvinner og kun en tredjedel menn. Det er også langt flere i de yngre aldersgruppene (20 – 40 år) som har deltatt enn blant de eldre. Det er også svært få med innvandrerbakgrunn som har deltatt. Det er en lik fordeling (50%/50%) av respondenter som eier og som leier bolig. Dette er ikke en representativ fordeling blant Trondheims befolkning hvor majoriteten eier egen bolig, og skyldes nok at undersøkelsen i stor grad var rettet nettopp mot den delen av befolkningen som enten leier i dag eller ser for seg å leie i framtiden. Undersøkelsen gir gjennom den høye deltakelsen derfor et godt bilde av leietakernes situasjon i Trondheim.

LEVA Urban Design trakk hovedkonklusjoner ut fra dataene som presenteres her i rapporten. (LEVA Urban Design, 2020) Viktige funn her er at:

De respondentene som leier i dag er i stor grad i aldersgruppen 20-29, men også en del i 30-39. De fleste er i arbeid, men det er også en god del studenter som har svart. De fleste bor i leilighet enten alene, i par eller i bofelleskap. Det er færre barnefamilier blant leietakerne

Tilfredshet med boligsituasjonen

Det er generelt høy trivsel blant respondentene, men noe mindre blant leietakere enn eiere. De to gruppene trives omtrent like godt i nærmiljø og nabolag (7,9 og 8,1 på en skala fra 1 til 10), mens tilfredsheten med bomiljø og naboskap er lavere hos leietakere (7,2 og 7,9 på en skala fra 1 til 10). Aller størst er forskjellen når det gjelder trivsel i egen bolig hvor tallene er klart i leietakernes disfavør (6,3 og 7,9 på en skala fra 1 til 10). Leietakere i de sentrumsnære områdene på Møllenberg, Pappenheim, Bakklandet, Ila, og Berg er mest misfornøyd med leieboligen sin.

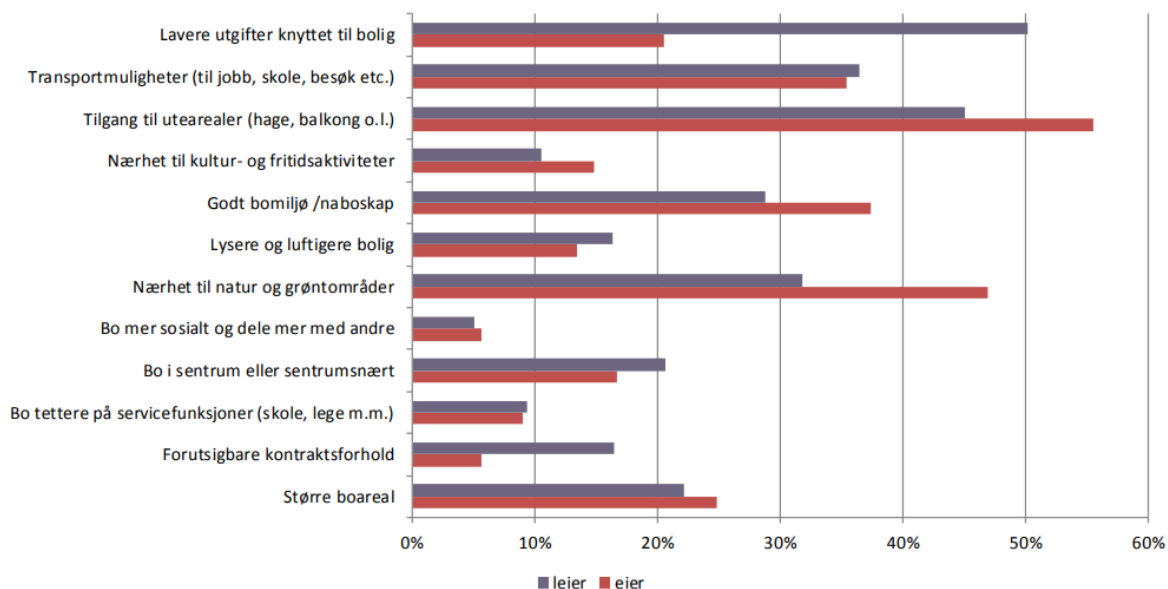
Den største utfordringen for leietakere i Trondheim er «For høye leiepriser i ønsket/foretrukket område». Andelen som mener dette, er litt større blant de som bor i vest og øst enn de som bor i sør og sentrum. Også «Ikke høy nok standard på boliger», «Ikke nok leieboliger» og «Mangel på profesjonelle utleiere» nevnes som problemer, men i langt mindre grad enn leieprisene. Respondentene opplever generelt lite diskriminering, også de med annen nasjonalitet enn norsk.

Kvaliteter i en fremtidig bolig

Det er flere kvaliteter og preferanser som trekkes frem for gode bomiljøer, knyttet til blant annet sted, omgivelser og tilbud. På spørsmålet. «Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden?» er det entydig flest respondenter som er opptatt av å få *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)*. deretter følger *Nærhet til natur og grøntområder*, *Lavere utgifter knyttet til bolig*, *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc.)* og *Godt bomiljø /naboskap*.

De kvalitetene som generelt etterspørres i liten grad er: *Bo mer sosialt og dele mer med andre*, *Bo tettere på servicefunksjoner (skole, lege m.m.)*, *Forutsigbare kontraktsforhold* og *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter*. *Lysere og luftigere bolig*, *Bo i sentrum eller sentrumsnært* og *Større boareal* er middels etterspurte kvaliteter.

Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden? Velg de tre viktigste



Grafen viser andel mellom besvarelser på spørsmålet blant de som leier og eier.
N= 3341, Respondenter 1155

Illustrasjon fra LEVA Urban Designs rapport «Hva om flere kunne bo rimelig og attraktivt i Trondheim»

Hvis man skiller mellom de som leier og de som eier bolig, er det en tydelig forskjell med hensyn til ønsket om *Lavere utgifter knyttet til bolig*. Mer enn dobbelt så mange leietakere som boligeiere er opptatt av dette. Dette er leietakernes første prioritet, mens det ikke er så viktig for boligeiere. De som eier bolig vektlegger *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)* og *Nærhet til natur og grøntområder og Godt bomiljø / Naboskap* i større grad. Begge gruppene er opptatt av *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc.*

Med hensyn til valg av bydel og område ønsker respondentene stort sett å bo der de allerede bor. De mest attraktive stedene i byen med de viktigste kvalitetene (basert på eksisterende beboeres «liker-klikk» i nærmiljø) er allikevel de sentrumsnære bydelene: Ila (Grøntarealer, sjønært, Ila-parken, nærhet marka), sentrumsnært og variert), Baklandet (Historisk, miljøet (bygg og atmosfære), kultur og tilbud), Svartlamoen/Lademoen (Sentralt, kulturtilbud, naboskap) og Lade (Tett på tilbud, nærme kjøpesenter, kulturtilbud og grøntarealer nærhet sjø, park m.m.)

Holdningen til rimelige og attraktive utleieboliger

LEVA Urban Design stilte også spørsmål om hvordan respondentene stilte seg til muligheten for en utleiesektor med rimelige og attraktive ikke-kommersielle utleieboliger inspirert av bl.a. Danmarks allmenne boliger. Hovedvekten av respondenter stilte seg positive til dette, med en klar overvekt av positive holdninger blant leietaker i forhold til de som eier egen bolig.

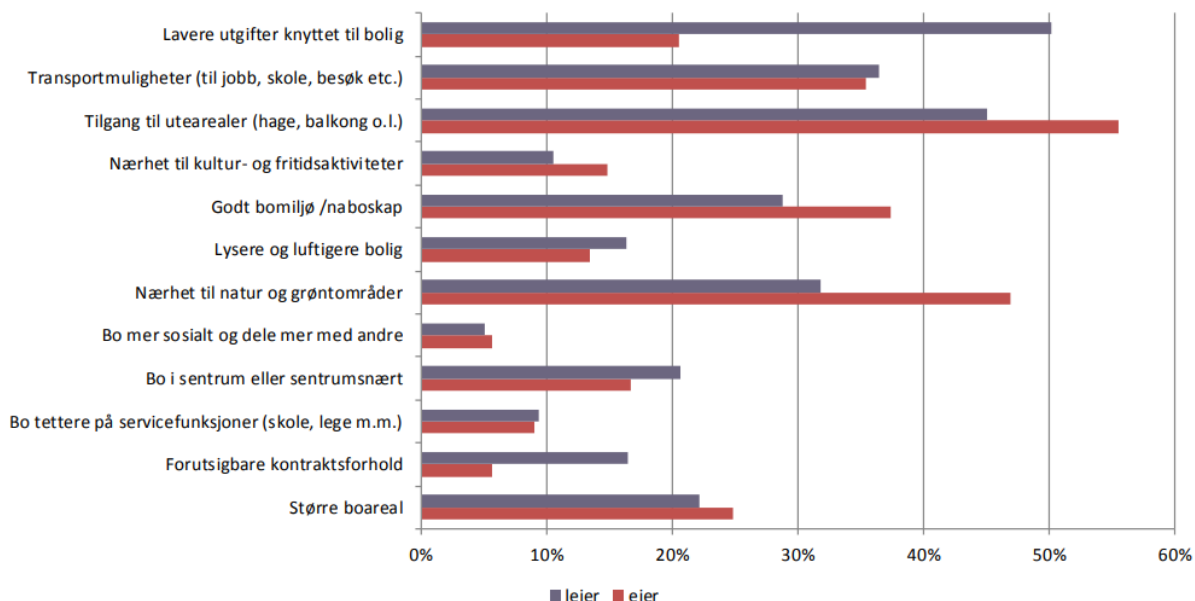
Blant de som eier, men samtidig er positive til slike løsninger, legger flere til at de ikke selv er interessert i å gå over til leie når de i dag eier bolig. De ser allikevel klare fordeler med dette som at: Slike løsninger gir forutsigbarhet og råderett som mange ellers bruker som begrunnelse for å eie bolig og vil gi et større marked for unge og andre som har vanskelig for å kjøpe bolig. Private utleiere har for mye makt så dette er et godt alternativ med mulighet for lavere leiepriser. Leie med trygghet for pris og kontrakt er mangelvare i dagens leiemarked og eierskap til bolig og nærmiljø er viktig for trivsel og helse. Det er veldig positivt med mulighet for forutsigbare og langvarige avtaler

Blant de som leier i dag og er negative, er hovedbegrunnelsen at det er billigere å eie (kostnader knyttet til boliglån osv.) enn å leie i måneden på grunn av høye leiepriser. I Norge er det mest gunstig å eie bolig med tanke på personlig økonomi, pensjonssparing, sikkerhet, arv osv. Det trengs en holdningsendring, det er ingen «status» å leie i Norge i dag. Og hvorfor skal du betale til andre når du kan betale til deg selv i form av boliglån? Leietakerne med negativ innstilling til rimelige utleieboliger tenker at det heller burde være fokus på alternative veier inn på eiersiden i boligmarkedet. De er interessert i ordninger som kan føre til eierskap; som f.eks. leie-til-eie. En viktig begrunnelse er at man går glipp av eventuell økonomisk gevinst og verdiøkningen ved leie.

Respondentene i den digitale undersøkelsen fikk spørsmålet: «Gjennom å leie bolig, hvilke av følgende ville du være interessert i om det hadde gitt deg rimeligere bolig?» Her svarer flest at de er interessert i å *Inngå leie-til-eie avtale (Tidsfestet leie med forkjøpsrett)*, etterfulgt av *Bidra med andre tjenester/ytelser som kan være til hjelp i nabofellesskap (service, vedlikehold etc.)*, og *Være med å bygge deler av eller hele boligen*. Færrest var interessert i å *Dele nødvendige boarealer med flere (f.eks. bad, kjøkken m.m.)*. Det var også få som så for seg at de kunne *Bidra med kunnskap innen økonomi eller eiendomsforvaltning* eller *Bidra med kontaktnettverk eller planlegging*. *Nøktern standard* og *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere (f.eks. oppholdsrom, lagring m.m.)* fikk en middels score.

På spørsmål knyttet til mulige kostnadsreducerende tiltak, var leietakerne spesielt interessert i Leie til eie-ordninger og å bidra med tjenester i nabofellesskapet, mens boligeierne var mest interessert i selvbygging. Aleneboende har større aksept for nøktern standard som et kostnadsreducerende tiltak enn de andre husholdningskategoriene. Interessen for å dele ikke-nødvendige boarealer er størst hos dem som allerede bor i boformer med mye deling. Denne gruppen har også en viss interesse for å dele i enda større utstrekning, d.v.s. også såkalte nødvendige boarealer, som inkluderer kjøkken og bad.

Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden? Velg de tre viktigste



Grafen viser andel mellom besvarelser på spørsmålet blant de som leier og eier. N= 3341, Respondenter 1155

Illustrasjon fra LEVA Urban Designs rapport «Hva om flere kunne bo rimelig og attraktivt i Trondheim»

Den digitale undersøkelsen viser en klar tendens til at de som leier bolig har lavere kjøpekraft enn de som eier. Krysningpunktet i kjøpekraften til de som henholdsvis eier og leier er ca. 10 000 kr per måned i boutgifter.

Generelt er det mange respondenter som ønsker tematikken og en tredje sektor velkommen i Trondheim kommune, og ønsker at kommunen tar ansvar for organisering av en slik sektor. Skal et slikt tilbud være attraktivt, så påpekes det at alternativene og mulighetene må bli flere. Forvaltning og organisering blir essensielt i fremtidige tredje sektor løsninger. Det må bli tatt stilling til en aktiv rollefordeling mellom offentlig, privat og ideelle løsninger. Den største målgruppen for tredje sektor utleieboliger er dagens leietakere. De som eier egen bolig, ønsker stort sett å fortsette med det. Leietakerne derimot opplever utleiemarkedet som dyrt og uforutsigbart, og ønsker rimelige utleieboliger med ordnede kontraktsforhold velkommen som et bidrag til å forbedre sin bosituasjon.

Nye målgrupper for Boligstiftelsens boliger

Rapporten fra LEVA urban viser at interessen for rimelige og attraktive utleieboliger absolutt er til stede i Trondheim, selv om den ikke gir grunnlag for å si noe om hvor stor interessen er. Det mest interessante er likevel det som kommer fram om hvilke bokvaliteter utleieboliger bør ha og hvilke kostnadsreducerende tiltak respondentene vil prioritere. Boligstiftelsens bygninger kan også tilby mange av de bokvalitetene som verdsettes høyest av respondentene. Undersøkelsen avdekker at innbyggerne har stor grad av tilhørighet til sin bydel og ønsker å fortsette å bo i de områdene de allerede bor i. Boligstiftelsen har eiendommer spredt over hele Trondheim og kan dermed imøtekomme dette behovet hos mulige nye målgrupper i de ulike bydelene.

For å vite mer om hvilke kategorier av beboere som i størst grad etterspør og har behov for boligstiftelsens botilbud er det imidlertid ønskelig å dypere inn i de kvantitative dataene som ble samlet inn gjennom den digitale undersøkelsen. LEVA Urban rapporten skiller mellom leietakere og boligeiere i sine analyser. For å vite mer om leietakergruppen er det mulig å differensiere respondentene i de som bor i foreldrehjem, leier privat, er leietakere i ideelle stiftelser, studentsamskipnadens boliger og kommunale leietakere. Boligstiftelsen i Trondheim har som formål å tilby gode og rimelige boliger til mennesker med dårlig økonomi og svake forutsetninger for å oppnå en tilfredsstillende bosituasjon i det private leiemarkedet. Det er derfor viktig for boligstiftelsen både å fange opp beboerkategorier som sliter i det private utleiemarkedet og beboere i kommunale boliger som kanskje opplever problemer knyttet til dette botilbudet, men samtidig opplever at de har få alternativer. I tillegg til disse sårbare gruppene ønsker prosjektet å finne frem til beboerkategorier som har særskilt interesse for alternative boligløsninger og kan bidra med sin kompetanse og ressurser.

Generelt viser LEVA Urban undersøkelsen at de som i dag eier egen bolig i liten grad har tenkt seg ut i leiemarkedet. Det er dermed sannsynligvis ikke blant boligeierne at Boligstiftelsen finner sine nye beboere. Men også her kan det være unntak. Fra tidligere studier vet vi at enkelte eldre f.eks. ønsker å bygge ned boligkapital for å få mer penger til forbruk eller å overføre arv. Ønsker om en alternativ livsstil kan også føre til at personer i yngre alderskategorier kan velge å selge boligen sin for å bo i alternative, rimelige utleieboliger. Dette finner vi f.eks. eksempler på på Svartlamoen i Trondheim.

Boligkvaliteter; preferanser og prioriteringer hos ulike beboerkategorier

Demografiske variabler som alder, kjønn, familiesituasjon og tilknytning til arbeidslivet vil ofte påvirke hvilke bokvaliteter vi er mest opptatt av. Samtidig vil opplevelsen av kvalitetene til den boligen vi allerede bor i sette sitt preg på hva vi savner og etterspør i en eventuell ny bolig. For respondentutvalget som helhet ser vi følgene prioriteringsrekkefølge for de boligkvalitetene som er nevnt som svaralternativ i LEVA Urban undersøkelsen:

1. Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)
2. Nærhet til natur og grøntområder
3. Lavere utgifter knyttet til bolig
4. Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)
5. Godt bomiljø /naboskap
6. Større boareal
7. Bo i sentrum eller sentrumsnært
8. Lysere og luftigere bolig
9. Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter
10. Forutsigbare kontraktsforhold
11. Bo tettere på servicefunksjoner (skole, lege m.m.)
12. Bo mer sosialt og dele mer med andre

LEVA Urban undersøkelsen er medvirkningsbasert, og respondentene melder selv sin interesse for å delta ved å trykke på en digital lenke og fullfører undersøkelsen i den grad de selv ønsker. Dette fører til skjevheter i utvalget, som vi har sett er det f.eks. dobbelt så mange kvinner som menn som har deltatt. Man kan allikevel spore interessante trender og tendenser i materialet som er vel verdt å reflektere over. I denne drøftingen som er basert på analyser utført i programmet SSP Statistics (IBM) vil derfor prosentandeler på de ulike svaralternativene ikke bli oppgitt eller drøftet, kun prioriteringsrekkefølge for ulike kvaliteter.

På grunn av den skjeve kjønnsbalansen er det verdifullt å se på forskjeller på menn og kvinners svar. Som ventet er kvinners prioriteringsrekkefølge tilnærmet identisk med totalutvalgets. Eneste forskjell er at kvinner prioriterer *Forutsigbare kontraktsforhold* fremfor *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter*. For menn er det større avvik. Menn er mer opptatt av *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* og prioriterer dette som nummer 2 til forskjell fra plass nummer 4 på kvinners (og totalutvalgets) liste, mens *Lavere utgifter knyttet til bolig* prioriteres lavere av menn enn av kvinner (og dermed totalutvalget) og kommer først på plass nummer 5 på menns liste.

Alder og livssituasjon

Alder er en viktig faktor i forhold til hvilke boligkvaliteter som prioriteres. Det er mulig å spore en interessant utvikling av preferanser ved å studere data fra undersøkelsen.

Ved et generelt overblikk kan man se at behovet for bedre *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc.)* er f.eks. størst hos de yngste og synker med alderen. Her er det klarest forskjeller i prioritering basert på alder. Behovet for *Større boareal* er også størst hos de yngste og synker med alderen, men ikke så markant som transportbehovet. De yngste (under 30) og de eldste (60+) er mest opptatt av å *Bo i sentrum eller sentrumsnær*, mens behovet for *Lavere utgifter knyttet til bolig* er minst hos de eldste (60+)

Tenåringene er den eneste aldersgruppen som ikke savner tilgang til utearealer. De er mest opptatt av å ha gode transportmuligheter og lavere utgifter knyttet til bolig. I tillegg er de over gjennomsnittet opptatt av godt bomiljø/naboskap, og den eneste gruppen som melder at de føler stort behov for lysere og luftigere bolig.

Folk i 20-årene er i likhet med tenåringene svært opptatt av å ha gode *Transportmuligheter*, og *Lavere utgifter knyttet til bolig* er viktig også for de litt eldre ungdommene. Behovet for *Tilgang til utearealer* har imidlertid begynt å melde seg hos de unge voksne og prioriteres på førsteplass foran transportmulighetene. *Nærhet til natur og grøntområder* begynner også å bli vektlagt samt behovet for *Større boareal*.

Folk i 30-årne prioriterer *Tilgang til utearealer* og *Nærhet til natur og grøntområder* foran *Lavere utgifter knyttet til bolig* og *Transportmuligheter*. I tillegg føler de også behov for *Større boareal*. I likhet med folk i 30-årene er *Tilgang til utearealer* og *Nærhet til natur og grøntområder* de kvalitetene folk i 40-årene prioriterer høyest. Behovet for *Godt bomiljø /naboskap* er gryende og får en høyere prioritet enn *Lavere utgifter knyttet til bolig* og *Transportmuligheter*. Behovet for *Større boareal* er fortsatt et aktuelt tema.

Folk i 50-årene har veldig like prioriteringer som de i 40-årene. Den viktigste forskjellen er at flere ønsker seg *Lavere utgifter knyttet til bolig*. Kanskje de har blitt skilt mens de fremdeles har hjemmeboende barn og behov for stort hus? Folk i 50-årene har i alle fall ikke behov for *Større boareal* lenger. Prioriteringene til folk i 60-årene er ganske lik den man finner hos folk i 40-årene med unntak av at man i likhet med de i 50-årene ikke har behov for *Større boareal*, samtidig som man har noe mindre behov for *Lavere utgifter knyttet til bolig*. Folk i 70-årene har mange av de samme prioriteringen som de andre gruppene over 40år. *Godt bomiljø* er imidlertid enda viktigere for denne gruppen enn for andre voksne, og prioriteres på annen plass. Det er også viktig for denne gruppen å *Bo i sentrum eller sentrumsnært*. Denne kvaliteten prioriteres som nummer tre.

Livssituasjon og alder er ganske tett bundet sammen. Elever og studenter er f.eks. opptatt av *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* sammenfallende med prioriteringene til respondenter i tenårene og 20-årene. Pensjonistenes prioriteringer er sammenfallende med

aldersgruppen 70+ hvor *Godt bomiljø* fremheves som en viktig kvalitet. Pensjonistene er også mer opptatt av *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter* enn totalutvalget.

Enkelte livssituasjoner som *Arbeidssøkende/permittert*, *Hjemmeværende*, *ufør* og *Selvstendig næringsdrivende* er imidlertid mer uavhengig av alder og gir ofte utfordringer knyttet til bosituasjon. Bokkvaliteten *Lavere utgifter knyttet til bolig* har i totalutvalget prioritet nummer 3. Dette er imidlertid prioritet nummer 1 for de nevnte gruppene, og *Forutsigbare kontraktsforhold* som er på delt 9 plass med hensyn til prioritering for totalutvalget, er på 6 plass for gruppen *Hjemmeværende, ufor*.

Husholdningstype

Ulike husholdningstyper har ulike behov når det gjelder bokkvaliteter. For aleneboende, aleneforsørgere og de som bor med foreldre er *Lavere utgifter knyttet til bolig* viktigst og har prioritet nummer 1. Lavere utgifter er også viktig for de som bor i bofellesskap som gir denne kvaliteten prioritet nummer to. For de som bor med partner eller partner og barn er denne kvaliteten prioritet lang ned på listen som nummer 5. Ikke uventet lønner det seg å ha en å dele boligene med.

Kjernefamilie er mest opptatt av *Godt bomiljø /naboskap* (fra 5 til 3) og *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter* fra (9 til 7) og lite opptatt av å *Bo i sentrum eller sentrumsnært* (fra 7 til 9). Aleneforsørgere har som tidligere nevnt fokus på *Lavere utgifter knyttet til bolig* (fra 3 til 1). I likhet med kjernefamilier er de opptatt av *Godt bomiljø /naboskap* (fra 5 til 3), men ønsker i større grad *Nærhet til natur og grøntområder* (fra 2 til 4), *Lysere og luftigere bolig* (fra 8 til 6, kanskje mange av dem bor i sokkel-leilighet?). De nedprioriterer *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* (fra 4 til 7) og *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter* (fra 9 til 11). Aleneboere prioriterer som nevnt *Lavere utgifter knyttet til bolig* (fra 3 til 1). De er også mer opptatt av *Forutsigbare kontraktsforhold* (fra 10 til 8) enn totalutvalget.

Aleneboere er en stor og sammensatt gruppe som rommer alle alderstrinn og livsfaser. Gruppen avviker ikke i særlig grad fra totalutvalget bortsett fra på to punkt: De er mer opptatt av å ha *Lavere utgifter knyttet til bolig* (fra 3 til 1) og *Forutsigbare kontraktsforhold* (fra 10 til 8). Sistnevnte prioritering tyder på at en større andel enn gjennomsnittet er leietakere.

De som bor med foreldre, avviker også fra totalutvalget med hensyn til *Lavere utgifter knyttet til bolig* (fra 3 til 1). Økonomiske hensyn kan være grunnen til at de fremdeles bor hjemme. Aldersmessig er denne gruppen sannsynligvis ganske ung siden de prioriterer *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc.)* (fra 4 til 2), og nedprioriterer *Nærhet til natur og grøntområder* (fra 2 til 4), *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)* (fra 1 til 3), og *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter* fra 9 til 12. Gruppen etterspør derimot *Lysere og luftigere bolig* (fra 8 til 5, kanskje de bor i sokkel-leilighet hos foreldrene?), og er noe mer positiv til å *Bo mer sosialt og dele mer med andre* enn de andre husholdningskategoriene.

De som deler bolig (i bofellesskap e.l.) avviker også fra totalutvalget med hensyn til *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* (fra 4 til 1) som har førsteprioritet for denne gruppen som stort sett er unge mennesker. De er mindre opptatt av *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)* (fra 1 til 3), men mer opptatt av å *Bo i sentrum eller sentrumsnært* (fra 7 til 3)

Prioriteringer hos leietakere i kommunale boliger og det private leiemarkedet

Respondentgruppen *leietakere i kommunale boliger* tilsvarer de som frem til nå har vært leietakere i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse, og mange av dem vil fortsette å

være det også i fremtiden, men da med direkte kontraktsforhold til stiftelsen og ikke til kommunen. De kommunale leietakernes prioriteringsliste over bokkvaliteter ser slik ut:

1. Lavere utgifter knyttet til bolig
2. Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)
3. Godt bomiljø /naboskap
4. Forutsigbare kontraktsforhold
5. Nærhet til natur og grøntområder
6. Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)
7. Bo i sentrum eller sentrumsnært
8. Større boareal
9. Bo tettere på servicefunksjoner
10. Bo mer sosialt og dele mer med andre
11. Lysere og luftigere bolig
12. Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter

Denne gruppen er svært opptatt av boutgifter. Bokkvaliteten *Lavere utgifter knyttet til bolig* er første prioritet og får nesten dobbelt så høy oppslutning som kvalitet nummer to på listen, *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)*, hvor respondentene innen denne kategorien for øvrig er mer på linje med totalutvalgets svar. Kvaliteten *Godt bomiljø /naboskap* har rykket to plasser opp i forhold til totalutvalget, mens kvaliteten *Forutsigbare kontraktsforhold* har rykket hele seks plasser opp!

Nærhet til natur og grøntområder (tre plasser ned) og *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* (to plasser ned) tillegges mindre vekt av de kommunale leietakerne enn respondenter i totalutvalget, og de er heller ikke så opptatt av *Større boareal* (to plasser ned), *Lysere og luftigere bolig* (tre plasser ned) og *Nærhet til kultur- og fritidsaktiviteter* (tre plasser ned). *Bo tettere på servicefunksjoner* er derimot en kvalitet de verdsetter høyere (to plasser opp) og de er også litt mer interessert i å *Bo mer sosialt og dele mer med andre* enn respondentene i totalutvalget (to plasser opp).

I likhet med kommunale leietakere har også leietakere i det private utleiemarkedet *Lavere utgifter knyttet til bolig* som prioritet nummer en, men avstanden prosentvis til prioritet nummer to *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)* er relativt liten så behovet synes å være mindre prekært enn for de kommunale leietakerne. De har heller ikke det samme behovet for *Forutsigbare kontraktsforhold* som de kommunale leietakerne, og det er generelt lite som skiller de private leietakernes prioriteringer fra totalutvalget. De kommunale leietakerne er dermed en gruppe som klart skiller seg ut fra både totalutvalget og andre leietakergrupper.

Hvordan svarer Boligstiftelsens botilbud på respondentenes boligpreferanser?

Den digitale medvirkningsundersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim», gir flere interessante opplysninger om boligbehovene i Trondheim kommune og hvordan disse kan bli imøtekommet i Boligstiftelsens boliger.

De fem mest etterspurte kvalitetene som man stort sett finner øverst på prioriteringslisten for alle respondentkategorier er:

1. Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)
2. Nærhet til natur og grøntområder
3. Lavere utgifter knyttet til bolig
4. Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)

5. Godt bomiljø /naboskap

Så lenge Boligstiftelsens boliger svarer på disse behovene er boligene attraktive for svært mange respondentkategorier; både de med lite økonomiske ressurser og stort behov for en rimelig utleiebolig, og de mer ressurssterke respondentene.

Boligstiftelsen tilbyr utleieboliger i alle bydeler i Trondheim, noe som harmonerer godt med folks ønsker om å bli boende i den bydelen de allerede bor i og føler tilhørighet til. Trondheim har i dag en overvekt av utleieboliger i sentrum, noe som fører til både «hyblifisering» av sentrumsnære boligstrøk og opphopning av levekårsproblemer sentralt i byen. Den digitale undersøkelsen tyder på at hverken boligeiere eller leietakere generelt synes det er viktig å bo i sentrum eller sentrumsnært. Her må det selvfølgelig gjøres unntak for de yngste og de eldste, men for det store flertallet har å *Bo i sentrum eller sentrumsnært* middels prioritet. *Transportmuligheter* er mer etterspurt enn sentralitet, et godt argument for å spre leieboliger utover i alle bydeler, og en god nyhet for etterspørselen etter boligstiftelsens boliger med mindre sentral beliggenhet.

Trondheims befolkning ser ut til å primært ønske seg en bolig med gode muligheter for kontakt med det grønne siden de to høyest prioriterte kvalitetene er *Tilgang til utearealer (hage, balkong o.l.)* og *Nærhet til natur og grøntområder*. Undersøkelsen ble gjennomført høsten 2020 muligens med vårens korona-nedstenging friskt i minne, noe som kan ha ført til en enda større vektlegging av mulighetene for å ha gode utendørsopplevelser der man bor, men Trondheimsbeboernes interesse for grønne omgivelser synes allikevel å være såpass markant at det sannsynligvis ikke bare skyldes et «post-korona blaff».

Boligstiftelsens boliger kan i stor grad etterkomme behovet for tilgang til uteplass og natur. De fleste er bygget i regi av stiftelsen etter stiftelsesåret 1972 og har stort sett egen uteplass i form av balkong eller platting. Leilighetene ligger i lavblokk, rekkehus eller annen type tett/lav bebyggelse, ofte med kort vei til turområder.

Det er et mål for Boligstiftelsen i Trondheim å kunne tilby rimelig husleie og dermed imøtekomme behovet for *Lavere utgifter knyttet til bolig*. Stiftelsen ønsker også å arbeide aktivt for å oppnå *Godt bomiljø /naboskap* i sine utleieboliger, et behov som de senere år dessverre ikke alltid har blitt imøtekommet for stiftelsens leietakere.

Kategorier med særlig behov for en rimelig utleiebolig med forutsigbare kontraktsforhold

Flere grupper som har deltatt i den digitale undersøkelsen peker seg ut som beboere med særlig behov for en rimelig utleiebolig med god bokvalitet og forutsigbare kontraktsforhold. Som tidligere nevnt er leietakere i kommunale boliger en gruppe hvor dette behovet er stort.

Men også andre grupper som i dag er stort sett er henvist til det private utleiemarkedet faller inn under denne beboerkategorien.

Alle grupper av leietakere etterspør generelt *Lavere utgifter knyttet til bolig*. Dette er prioritet nummer 1 for to av leietakergruppene (leier privat eller kommunal) og de som bor i foreldrehjem. Man kan anta at sistnevnte gruppe bor hos foreldre på grunn av dårlig økonomi. For de som leier av stiftelser og SIT er dette prioritet nummer to og tre, mens det for de som eier bolig kommer helt ned på sjetten prioritet.

Den digitale undersøkelsen viser at enslige med eller uten barn har større behov for *Lavere utgifter knyttet til bolig* enn de som lever i et parforhold. Kvinner uttrykker også et større behov enn menn. Aldersmessig er det høy prioritering av rimeligere bolig hos de under 30 år og folk i 50-årene.

Sistnevnte gruppe har kanskje fremdeles høye boutgifter på grunn av hjemmeboende store barn, eller de har begynt å få tanker om å nedskalere boligstørrelsen for å få mer penger til andre ting? Med hensyn til livssituasjon er det Arbeidssøkende/permitterte, Hjemmeværende, uføre og Selvstendig næringsdrivende som uttrykker størst behov.

Forutsigbare kontraktsforhold kommer generelt langt ned på totalutvalgets prioriteringsliste. Dette er en god tilbakemelding som tyder på at de aller fleste innbyggere føler at de bor trygt i Trondheim. Men noen grupper utpeker seg med større behov også her. Spesielt gjelder dette gruppen *Hjemmeværende, ufør*, men også gruppene *Selvstendig næringsdrivende, Pensjonister* og til en viss grad *Elev/student* har et udekket behov på dette punktet.

Når det gjelder aldersgrupper peker folk i 50-årene og 70-årene seg ut. De som er kommunale leietakere er dårligst stilt, etterfulgt av de som Leier av stiftelse eller SIT. De som leier privat, melder ikke om tilsvarende problemer. Med hensyn til de som leier av stiftelse kan det tenkes at mange av dem er leietakere i Svartlamoen boligstiftelse som for tiden har en sak gående med Trondheim kommune angående forlengelse av leieavtale for tomten og den eldre bygningsmassen som ikke boligstiftelsen selv har bygget. Det kan tenkes at denne saken skaper usikkerhet hos Svartlamonbeboere og påvirker svarene til de som leier der.

Tiltak som kan bidra til å få ned boligpriser

Respondentene i den digitale undersøkelsen ble også spurt om deres oppfatning med hensyn til tiltak som kan være aktuelle for å få ned boutgiftene. For totalutvalget av respondenter fordelte prioriteringen av tiltakene seg slik:

1. Inngå leie-til-eie avtale (Tidfestet leie med forkjøpsrett)
2. Bidra med andre tjenester/ytelser som kan være til hjelp i nabofellesskap
3. Være med å bygge deler av eller hele boligen
4. Dele ikke-nødvendige boarealer med flere (f.eks. oppholdsrom, lagring m.m.)
5. Nøktern standard
6. Bidra med kontaktnettverk eller planlegging
7. Bidra med kunnskap innen økonomi eller eiendomsforvaltning
8. Dele nødvendige boarealer med flere (f.eks. bad, kjøkken m.m.)

Totalutvalget er preget av en overvekt av kvinner og det er derfor interessant å se på menns svar for å korrigere for kjønnsbalansen. Den viser at menn er mer interessert i å *Være med å bygge deler av eller hele boligen* enn det kvinner er. Utover dette er det liten forskjell i svarene basert på kjønn.

Generelt er det størst interesse for å *Inngå leie-til-eie avtale*. Denne interessen er sterk i alle grupper med unntak av pensjonister. Boligstiftelsen i Trondheim ser for seg å drifte sine eiendommer for utleie også i fremtiden. Å tilby leie-til-eie avtale er derfor lite aktuelt for stiftelsen, men dette er jo en aktuell modell for f.eks. kommunale utleieboliger spredt rundt i ulike borettslag, og det er derfor verdt å merke seg at den har stor oppslutning i de fleste beboerkategorier.

Mange kan imidlertid også tenke seg å *Bidra med andre tjenester/ytelser som kan være til hjelp i nabofellesskap*. Interessen for dette er størst hos de som er *Arbeidssøkende/permittert* og *Elever/student*, men også de som er *Hjemmeværende/ufør* føler at de kan ha noe å bidra med her. Folk som er i arbeid eller selvstendig næringsdrivende har noe mindre tid og kapasitet til å bidra her, og aller minst er muligheten til å bidra med tjenester hos pensjonister.

Det er også stor interesse for å *Være med å bygge deler av eller hele boligen*. De ivrigste selvbyggerne finner vi blant de som er i 20-årene og til dels 30-årene, mens de eldre over 60 er minst

interessert. Interessen er generelt høy hos både boligeiere og leietakere med de som bor i foreldrehjem som de aller ivrigste. De som leier kommunal bolig, er imidlertid mer lunkne overfor dette tiltaket. Med hensyn til livssituasjon peker Elev/student, Selvstendig næringsdrivende og Arbeidssøkende/permittert seg ut som de mest interesserte gruppen.

Å *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere* (f.eks. oppholdsrom, lagring m.m.) er også et overkommelig tiltak for å oppnå en rimeligere bolig. Som vi har sett av listen over prioriterte bokvaliteter kommer ikke det å *Bo mer sosialt og dele mer med andre* særlig høyt i rangeringen. Som et prisdempende tiltak er det imidlertid overkommelig for flere grupper. Elev/studenter og aldersgruppene under 30 er helt klart mest interessert. Disse er i dag gjerne leietaker hos SIT eller i en stiftelse. Hjemneværende/ufør og Pensjonister har også en viss interesse for dette tiltaket, men de er ikke på langt nær så interessert som de unge. Leietakere i kommunale boliger er de som i aller minst grad er interessert i å *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere*.

Intervjuer med respondenter fra medvirkningsundersøkelsen

Informantene, deres bosituasjon, utfordringer og boligønsker

Syv informanter ble intervjuet i etterkant av den digitale medvirkningsundersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim.» Formålet med intervjuene var å få en bredere forståelse av det komplekse fenomenet som holdninger til egen og fremtidig bolig er. Det var spesielt interessant å se på hvordan ulike leietakere opplever utleiemarkedet i Trondheim og hvordan de forholder seg til en mulig fremvekst av en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger basert på driftsmodeller med deling av tjenester og areal i nabofellesskapet.

Informantene ble valgt ut fra en liste over deltagere i undersøkelsen som hadde oppgitt e-post adresse og sagt seg villige til å stille til intervju. På grunn av Koronarestriksjoner ble seks av intervjuene gjennomført som digitale møter på Teams eller Skype, mens det siste intervjuet ble gjennomført per telefon.

For å få variasjon i utvalget ble det lagt vekt på å få informanter av begge kjønn og i ulike aldersgrupper og livssituasjoner. Enslige med og uten barn er noe overrepresentert siden disse gruppene generelt har størst problemer med høye boutgifter. Siden Boligstiftelsen i Trondheim planlegger å tilby utleieboliger litt undermarkedspris, men fortsatt ikke i prissegmentet til hybler og rom i kollektiv (under 4000 NOK), ble det satset mest på å få de med middels lav betalingsevne i tale. I Trondheim ble dette prissegmentet anslått til å ligge fra 4000 til 10 000 NOK per måned. De med betalingsevne over dette nivået ble ansett som utenfor stiftelsens målgruppe. 10 000 NOK per måned ser ifølge den digitale medvirkningsundersøkelsen også ut til å være grensen mellom typisk eier- versus leietakerinntekt i Trondheim.

Informantutvalget er lite og kan ikke gi noe fullt bilde av situasjonen for leietakere i Trondheim i dag, men ved å bringe frem deres beskrivelser av sin egen bosituasjon og deres tanker om utvikling av et bedre utleieboligtilbud i byen er det mulig å utdype forståelsen av denne komplekse problemstillingen.

Informantene kan kort beskrives slik:

- Kvinne, 20-29 år, bydel øst, ikke i arbeid, enslig, leier privat en hybelleilighet på 26 m² i leilighetsblokk nær marka, Betalingsevne 7 – 10 000 NOK per måned.
- Kvinne, 30-39 år, bydel sentrum, i arbeid, bor med partner, leier privat en to-roms leilighet på ca 40-59 m² i leilighetsblokk med sentral beliggenhet.
- Kvinne, 40-49 år, bydel øst, i arbeid, aleneforsørger med et voksent hjemmeboende barn, leier privat en to-roms leilighet på ca 40-59 m² i leilighetsblokk nær marka, betalingsevne 7 – 10 000 NOK per måned.
- Kvinne, 50-59 år, bydel øst, i arbeid, aleneforsørger med to barn som er i ferd med å forlate redet, leier privat en leilighet på 60-79 m² i småhusbebyggelse i grønt og rolig boområde, betalingsevne 7 – 10 000 NOK per måned.
- Mann, 20-29 år, bydel sentrum, i arbeid, enslig, leier privat en romslig to-roms leilighet på 60-79 m² i firemannsbolig i sentrumsnært boligområde, betalingsevne 7 – 10 000 NOK per måned.
- Mann, 30-39 år, bydel øst, i arbeid, par med to barn i barneskolealder, leier en sokkelleilighet på 40 - 59 kvm av sine foreldre, betalingsevne 7 – 10 000 NOK per måned.
- Mann, 40-49 år, bydel sør, ikke i arbeid, enslig, leier et rom i en leilighet på 60-79 m² hos en forelder, betalingsevne under 4000 NOK per måned.

Årsaker til at informantene leier fremfor å eie

I Norge i dag blir eie av egen bolig fremholdt som den mest ønskede bosituasjonen, og flere av informantene oppgir at det er boligeierskap de primært ønsker seg. Årsaker til at de allikevel leier er ulike. En av informantene oppgir at han har en uavklart livssituasjon, og ikke vet hvor han kommer til å bo eller hvem han eventuelt kommer til å bo sammen med om et års tid. I en slik situasjon er det vanskelig å kjøpe bolig selv om vedkommende i utgangspunktet har en økonomisk situasjon som tillater dette.

De andre informantene føler stort sett at de ikke har anledning til å kjøpe den leiligheten de ønsker seg. For enkelte av dem er dette en midlertidig situasjon, mens for andre er den varig. Manglende eller svak tilknytning til arbeidslivet er en viktig årsak til at enkelte av informantene ikke får lån. Selv om trygdeytelser kan gi en varig og stabil økonomisk situasjon, er gjerne inntekten for lav til at man kan ta opp et tilstrekkelig stort boliglån hvis man ikke har oppspart boligkapital i tillegg. Deltidsarbeid og løse arbeidskontrakter fører også til at man ikke får lån.

Men selv om en person er i fast arbeid der det ikke garantert at vedkommende får låne tilstrekkelig stort beløp til et boligkjøp. Gammel gjeldsproblematikk kan ødelegge, eller at man har ønsker om å f.eks. bli boende i barnas skolekrets hvor det er relativt sett høye boligpriser. Boligprisene i Trondheim er lavest i sydlige bydeler, men for husholdninger ikke har noen tilhørighet til disse områdene kan det føles uaktuelt å flytte dit. For dem som kommer flyttende til Trondheim fra distriktene rundt kan også inngangsbilletten til eid bolig bli for høy, spesielt for enslige som kanskje i tillegg er aleneforsørgere. Behovet for å eie sitt eget bosted varierer også. Enkelte har ikke «noe behov for å eie noe mye og stort og sånt. Det finnes jo andre ting en kan bruke ressurser på.» (enslig kvinne i 50-årene)

Utfordringer på leiemarkedet

Informantene opplever i ulik grad utfordringer på utleiemarkedet i Trondheim. Alle i utvalget er etnisk norske så temaet etnisk diskriminering belyses ikke. Det er heller ingen av dem som synes å være utsatt for andre typer diskriminering. Det som i størst grad nevnes som et problem er høye leiepriser, uprofesjonelle utleiere med rotete kontraktsforhold, og at utleier ikke foretar nødvendig vedlikehold og utskifting av ødelagt inventar og bygningsdeler. I områder med mange utleieboliger og mye utskiftninger av naboer klages det over at beboergjennomtrekk fører til manglende ansvar for godt naboskap og for å holde nabolaget ryddig og trivelig.

I tillegg til høyt prisnivå i leiemarkedet nevner informantene også andre økonomiske utfordringer knyttet til leiesektoren, som at leieavtaler ofte har bindingstid som gjør at man må betale dobbel husleie over lengre tid hvis man ønsker å skifte bolig. Flere nevner også at de har problemer med å sette av tilstrekkelig beløp til nødvendig depositum. Sparing til å kjøpe egen bolig på sikt er også vanskelig på grunn av høye utgifter til husleie.

To av informantene bor i et boligprosjekt som ble bygget i 2003 hvor utbygger satset på å kunne tilby unge, førstegangskjøpere en rimelig bolig ved at det fulgte med en utleieenhet til hver leilighet. Utleie av denne skulle bidra til å finansiere kjøpernes leiligheter, og med opptak av høy fellesgjeld i tillegg skulle det da være mulig for relativt, unge uformuende folk å kjøpe seg sin egen bolig. Informantene som leier i dette boligprosjektet, har blandede følelser overfor denne modellen. Bygget er oppført med, etter deres mening, relativt lav byggeteknisk standard med mange billige løsninger for å spare kostnader. De som leier ut er uprofesjonelle utleiere, og dette faktum,

kombinert med billige løsninger som krever mye vedlikehold for å fungere tilfredsstillende, fører til frustrasjon. Det er heller ingen god følelse å vite at din egen situasjon hvor du føler deg utestengt fra eiermarkedet, er med på å finansiere andres boligkjøp. En av informantene som uttrykker frustrasjon over dette sier: «Det var bygget i 2003, og det er ikke gjort noen oppdateringer her i min utleiedel siden den gangen. Det er noe listverk og sånt på kjøkkenet som faller av, og på badet kommer sikkert vasken før eller siden til å falle ned, for det trekker vann inn i selve skapet som er under. Det holder sikkert i flere år til enda, men det hadde jo vært ok om det hadde sett litt mer ordentlig ut, da. Og mulighet til å ta litt bedre vare på det» (enslig kvinne i 40-årene med voksent hjemmeboende barn)

Manglende profesjonalitet hos utleier og dårlig vedlikehold av utleieboliger blir også nevnt av andre respondenter. Mange utleieboliger utsettes for hard slitasje på grunn av hyppig inn- og utflytting. I tillegg har enkelte leietakere dårlig evne til å ta vare på boligen de bor i. Leiligheten utsettes i verste fall for regelrett hærverk, og skader fra dette blir ikke alltid godt nok utbedret før neste leietaker flytter inn. En av informantene uttrykker at: «det fortalte jo huseier meg da vi var og så på den at det var et par som hadde bodd her som hadde sloss. Så det bar preg av liksom hakk i dørkarmer, i vegger, litt sånne ting. Og masse var lett og fort flikka over. Men for eksempel den ene døra har dotte i fra hverandre, så den går ikke an å lukke. Og ja sånn som komfyr og sånne ting, ikke sant, det er jo sånt som på en måte tilhører huseier, og som jeg da ikke kan gå ut og erstatte uten at de eventuelt sier ja til det eller tar ut det som allerede er her.» (kvinne i 30-årene, bor med partner)

Tilfredshet med egen bosituasjon

Informantenes botid i boligen de for tiden bor i er ofte relativt kort, og varierer mellom 2 og 5 år for de som leier privat. De som leier av egne foreldre, har gjerne bodd noe lenger i boligen. To av informantene oppgir at de har byttet bolig innad i bygget de bor i fordi livssituasjonen deres endret seg. Ved å unngå å bytte utleier kan man få til en smidigere endring av bosituasjonen siden man da kan unngå dobbel husleie ved flytting.

Informantene er i varierende grad fornøyd med sin egen bosituasjon. De som er mest fornøyd er ikke uventet de som har økonomiske ressurser som gjør dem i stand til å leie en romslig nok bolig i det strøket de ønsker seg. Årsaker til at de er i utleiemarkedet i stedet for å kjøpe egen bolig er ofte at de er i en overgangsfase i livet med forventning om skifte av jobb eller familiesituasjon i nær fremtid. De med dårlig råd er verre stilt. To av informantene opplever trangboddhet, definert ved at boligen har færre rom enn antall familiemedlemmer. Å leie husvære i sine foreldres bolig er heller ingen god situasjon for voksne mennesker.

Informantgruppen er for øvrig sammensatt av personer i helt ulike aldre og livsfaser, og med ulike interesser og preferanser. De verdsetter dermed helt ulike sider ved sin nåværende bosituasjon. Beliggenhet er et tema som alle synes er viktig, men hva slags beliggenhet informantene foretrekker varierer. En ung informant med egen hund og aktiv livsstil elsker leilighetens markanære beliggenhet, uten gjenboere og med vidt utsyn over Trondheimsfjorden. Så lenge det er god bussforbindelse har hun ikke behov for en bolig som ligger mer sentralt.

To andre informanter i omtrent samme aldersgruppe elsker derimot å bo i et sentrumsnært strøk med urbane tilbud som butikker og cafeer i umiddelbar nærhet. Nærhet til jobben er viktig for dem, og for at de eventuelt skulle tenke på å flytte lenger bort fra sentrum, så er god bussforbindelse helt essensielt. En av dem nevner at de har ikke bil, og det er få steder kollektivforbindelsen er så god at

hun kan komme seg på jobb i helger og på kveldstid. Beliggenhet i nærheten av et lokalsenter nevnes også som attraktiv. I tillegg til sentertilbudene som butikker, lege, og flere gode skoler, trekkes også den gode kollektivforbindelsen til lokalsenteret frem som særlig positivt og et godt nett av sykkelstier.

Kvaliteter som informantene verdsetter i leiligheten sin er tilstrekkelig antall rom, det vil si at man har soverom til alle i husstanden og bad, kjøkken og stue. For enkelte er det viktig at rommene er romslige, mens flere synes en kompakt, men gjennomtenkt utforming kan fungere like bra. Leiligheter av nyere dato verdsettes for den høye byggetekniske standarden, men så lenge utleier er på ballen og reparerer ting som blir ødelagt, kan en litt eldre leilighet med nøktern standard fungere helt greit.

Ønsker for fremtidig bosituasjon

Siden informantene er såpass ulike, varierer ønsker for fremtidig bosituasjon relativt mye. For de som bor dårligst i dag og for eksempel har problemer med trangboddhet, er det viktig med umiddelbare forbedringer som svarer bedre på deres boligbehov. Ønsker om lavere husleie, ryddige kontraktforhold og huseier som følger opp forpliktelser er andre umiddelbare behov informanter ønsker å få imøtekommet. Behov for et rolig, ryddig og trygt nabolag med godt naboskap nevnes også av flere informanter, og gode kollektivforbindelse er helt nødvendig for de fleste. Boligområdet bør være grønt og pent og uten trafikkstøy. Når informantene begynner å «drømme enda litt mer» dukker det opp ønsker som egen balkong eller uteplass og gjerne mulighet for å ha dyr.

Flere drømmer om å kjøpe egen bolig i stedet for å leie og ser på prosjekter med fra leie-til-eie program som blant annet tilbys av TOBB. Selv om man bare kan ha råd til en liten ett- eller to-roms betyr det mye å kunne eie sitt eget. Med lav til middels inntekt har man kanskje råd til å kjøpe egen leilighet, men ikke i den bydelen og med de kvalitetene man helst ønsker. En realitetssjekk av finanser i forhold til kjøpsmuligheter gjør dermed at man velger å bli boende i leid leilighet i foretrukket område f.eks. ut fra et ønske om ikke å flytte fra barnas skolekrets.

En av informantene er særskilt interessert i dagens mini- og mikrohustrend og sier at: «Det jeg har aller mest lyst på er jo egentlig et sånn knøttlite småbruk langt oppi skauen så jeg er vel en av dem (latter), bo litt sånn i naturen ogaleine.....Jeg er litt sånn asosial av legning. Men altså sånn at du er ikke en halvtimes gåavstand til nærmeste nabo men har anledning til å benytte deg av kollektivtilbud, diverse andre ting, uten at det nødvendigvis er sånn at man må bo rett oppi det da.» (enslig kvinne i 20-årene)

Andre har ønsker om en livstil hvor man deler mer med andre: «Så, det er jo en fase med unger nå som etter hvert flytter ut, og jeg lever alene, og tar høyde for at det er det jeg skal gjøre framover også. Men jeg kan gjerne leve ved siden av flere hyggelige, for å si det sånn, voksne i samme gruppe, men det kan også være mangfold og miks på alle slags vis. Det er nå mer helse i det. Og hyggelig. Så jeg er for så vidt åpen for en annen måte å bo på, ja, det her med å dele fellesareal. Altså, ekstra soverom, stor stue.. altså, alle de arealene du ikke trenger til vanlig. For man trenger jo ganske lite når man stripper det ned. Men at man trenger å disponere noe av det, i perioder, knyttet til spesielle hendelser og sånt, og behov.» (kvinne i 50-årene med barn på vei ut av redet)

Den tredje boligsektor

Den tredje boligsektor er et nytt og ukjent begrep for befolkningen i Trondheim og følgelig også for informantene. I den digitale undersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim» forsøker man å spore opp interessen for botilbud som kan falle inn under denne

kategorien, og Danmark sine allmenne boliger trekkes frem som et eksempel på hva dette kan bety i praksis. I Trondheim er også Svartlamoen kjent som et ikke-kommersielt, alternativt og rimelig utleieboligtilbud med stor vekt på fellesskap og deleløsninger.

Informantene som ble spurt om sine holdninger til Svartlamon har ganske ulike svar. For enkelte unge informanter er dette et boligtilbud de godt kunne tenke seg, mens det for andre, gjerne mer etablerte informanter fremstår som litt vel radikalt selv om de kanskje deler mye av verdigrunnlaget. De er interessert i en mer bærekraftig og sosial boform, men kjenner på en viss distanse til Svartlamokulturens litt «pønkete» uttrykk. Svartlamons urbane beliggenhet nær gamle industriområder, faller heller ikke i smak hos alle. De foretrekker heller en bolig i grønne omgivelser. Ingen av informantene nevner Danmarks allmenne boliger, men Sveriges utleieboligsektor trekkes frem som attraktiv siden den tilbyr rimelige utleieboliger med stabile kontraktsforhold. Dette er kanskje ikke så unaturlig siden Trøndelag ligger tett på Sverige og mange sikkert har mer kunnskap om det svenske samfunnet.

Aktuelle målgrupper og sosial miks

Informantene er stort sett svært positivt innstilt til at Boligstiftelsen i Trondheim ønsker å utvikle et rimelig utleietilbud med vektlegging av inkludering, fellesskap og deling. De ser for seg flere aktuelle målgrupper for et slikt botilbud. Unge mennesker på vei inn i boligmarkedet har store utfordringer i dag, og situasjonen etter covid-19 har ikke blitt enklere. Dette gjelder også andre grupper med løs tilknytning til arbeidsmarkedet. Mange innvandrere har behov for mer ordnede leieforhold, og midlertidig ansatte ved universitetet nevnes som en aktuell gruppe. De har ofte 3-4 års kontrakt og det er ikke lang nok tidshorisont til å kjøpe en egen bolig, i hvert fall ikke hvis du kommer fra utlandet.

Folk som kommer flyttende til byen og ikke har så veldig mange kontakter i Trondheim fra før av ville generelt kunne ha stort utbytte av et botilbud med mer fellesskap og deling. Spesielt for utenlandske beboere ville et slikt botilbud kunne virke inkluderende og bidra til hurtigere norskopplæring. «Det vil jo bygge godt naboskap, for da får du jo de som ikke er så sosiale og de som er sosiale til å faktisk møtes, da. For da har du jo fellesarealer og du har fellesoppgaver, og en møteplass i nærheten av din bolig.» (mann i 30-årene, bor med partner og barn)

Informantene vektlegger betydning av å skape en god sosial miks med variasjon i både mangfold og yrkessammensetning og livssituasjon for å unngå opphopning av levekårsproblemer. Mangfold sees på som en kvalitet i seg selv av flere informanter: «Jeg ikke er ute etter en sånn ensartet gruppe. Det har jeg gått for mye oppi, og jeg vet at jo eldre en blir, jo bedre er med unger i omløp, så jeg har mye mer tro på mangfold, selv om det kan være andre typer utfordringer, så tror jeg det er sunnere å gå i.» (enslig kvinne i 50-årene)

Integrering av vanskeligstilte kan imidlertid være et krevende tema og selv om informantene i utgangspunktet er positivt innstilt har de også klare forbehold. En av informantene uttrykker dette slik når hun får spørsmål om inkludering av beboere med ulike utfordringer: «...for jeg tenker at mangfold er bestandig bra, og det er kjempespennende for alle på et vis. Men hvis det er mange med spesielle behov, så skal man være realistisk på hva det krever å være med å løfte og bidra positivt inn i. Men er man flere på en måte, og det blir greit,...så er det helt greit. Altså når man er fullt yrkesaktiv og har det, så er det jo det som er førsteprioritet, så det vil jo bli i tillegg til i sin hverdag, at det må man være realistisk i forhold til. Sånn at ikke byrden blir for tung, for det tror jeg ikke er veldig lurt.» (enslig kvinne i 50-årene)

Enkelte beboerkategorier er imidlertid for krevende til at informantene mener de bør inkluderes i et slik fellesskap. Dette gjelder i hovedsak beboere som har en utagerende, voldelig adferd. Denne målgruppen er det heller ikke aktuelt for Boligstiftelsen i Trondheim å inkludere.

Deling av arealer

Flere av informantene ser positive sider ved en boform som er mer fellesskapsorientert hvor det å dele ulike typer fellesarealer og tjenester inngår. Ensomhet som samfunnsproblem trekkes frem, og at måten mange av oss bor på med relativt liten grad av nabokontakt kan være medvirkende.

Flere informanter mener imidlertid at samfunnet ikke verdsetter verdien av å dele i like høy grad som verdien av å ha sitt eget. En av informantene, en ung, enslig mann på 30 forteller at det å dele areal med andre blir sett på som en negativ ting med et leieforhold, og at en helst vil være alene og ha ting for seg selv. Informanten tror at folk gjør seg selv en bjørnetjeneste med det, og at i hvert fall folk som bor alene hadde vært lykkeligere hvis de hadde delt mer i et fellesskap. Men deling blir dessverre sett på som noe litt fattigslig og assosieres gjerne med en studenttilværelse som er preget av at folk ikke har råd til noe annet. Når man har blitt voksen ønsker man å markere dette ved å ha sitt eget, og det er ikke så kult å være den i alderskullet som fortsatt bor i et studentkollektiv. Det er et tegn på at du kanskje ikke har kommet så langt i livet.

Flere andre informanter anerkjenner også verdien i å dele mer, men er ikke uten videre begeistret for tanken om å i større grad dele arealer med naboene for sin egen del. Dette stemmer godt med inntrykket man får fra de kvantitative dataene i den digitale medvirkningsundersøkelsen hvor det å *Bo mer sosialt og dele mer med andre* kommer på 12 og siste plass over etterspurte bokkvaliteter i en fremtidig bolig. Flere av informantene nevner at de er introverte når de skal si litt om hvorfor de ikke tiltrekkes av bofellesskap og andre delekonsepter. De kan imidlertid godt se for seg at en mer sosial boform passer for andre, mer ekstroverte og sosiale personer, eller for enslig eldre som har få andre kontaktflater enn boligen og bomiljøet.

Enkelte av informantene viser allikevel interesse for mer sosiale boformer for sin egen del. Livet som enslig kan f.eks. fortone seg mindre fristende når man blir eldre og man søker større grad av fellesskap rundt seg for å «rigge livet» før alderdommen. Også yngre enslige melder fra om at de føler mer behov for kontakt med mennesker i det daglige og at en eller annen form for deling, enten av arealer, aktiviteter eller nabetjenester, ville være gunstig for dem.

Informantene er generelt mer positive til å delta i felles aktiviteter og utveksle tjenester enn til å dele areal. En av informantene uttrykker f.eks. at for nabofellesskapet er kanskje det å dele tjenester likeså effektivt som å dele areal. Da går man ikke oppå hverandre, men man gjør noe sammen og har et felles mål. Hvis man skal dele areal er det viktig å ha mulighet for å oppsøke arealet når man selv ønsker og ha tilbaketrekningsmulighet ved behov for å skjerme sitt eget privatliv. Deling av uteområder er ofte enklere i så måte enn deling av innendørs fellesareal. En av informantene foreslår en helårsmøteplass ute, på tvers av generasjoner som en form for «nav» i et mulig fremtidig fellesskapsorientert boligprosjekt.

Enkelte innendørsarealer ser imidlertid informantene for seg at kan være gunstige å dele. I det daglige trenger man kanskje færre kvadratmeter når man tenker seg om og «stripper» det hele ned. Enkelte typer tilleggsareal kan i så fall være gunstig å ha tilgang til i perioder, knyttet til spesielle hendelser og ved behov. Det gjelder f.eks. gjesterom og storstue til festlige anledninger. Andre funksjoner som foreslås for deling er trimrom, felles tv-stue, og spillrom. Dette er bofunksjoner som er nyttige og hyggelige men ikke strengt nødvendige. Man oppsøker dem på frivillig basis når man er i humør til det og samtidig har lyst til å treffe andre. De fleste nevner også vaskekjeller og bodareal som funksjoner som man trenger i det daglige, men som er uproblematisk å dele. Dette er i likhet

med de andre som ble nevnt en funksjon som griper lite inn i privatlivet og som kan danne en fin arena for uformell nabokontakt.

De funksjonene informantene ikke er villige til å dele er de som regnes som private og essensielle i boligen. Alle husstandsmedlemmer må ha eget soverom (par deler), og husstanden må ha eget bad og kjøkken med tilhørende oppholdsareal. En av de enslige informantene i 50-årene regner sitt behov for privat areal til ca. 40 m². Alle informantene er ferdig med studietiden, og det er liten interesse for bokollektiv med deling av f.eks. bad og kjøkken, blant dem.

Men hvis de først skal dele, hvem ønsker informantene å dele med? Det magiske, ifølge en av informantene, er jo å bo nærme noen som er likesinnede. Ideelt sett må det kanskje være noen som har litt samme lynne, og at de tilhører en liknende kulturgruppe. Hvis man er i liknende livssituasjon, kan det også være enklere å definere hva slags areal det ville være ressursbesparende å dele. Barnefamilier ville f.eks. kunnet ha glede av et felles lekerom til barna for å avlaste stueareal og ikke være avhengig av å ha en kjeller- eller loftstue der barn og unge kan møtes. Men det er jo også fint med variasjon.

Selv om bokvaliteten *Bo mer sosialt og dele mer med andre* får en lav score blant respondenter i den digitale medvirkningsundersøkelsen er det faktisk ganske mange som ser på *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere* (f.eks. oppholdsrom, lagring m.m.) som et akseptabelt virkemiddel for å oppnå rimeligere boliger. Tiltaket prioriteres som nummer fire av åtte i motsetning til *Dele nødvendige boarealer med flere* (f.eks. bad, kjøkken m.m.) som havner på åttende og siste plass blant de kostnadsbesparende tiltakene som blir nevnt i undersøkelsen. For at deling av areal skal ha en kostnadsreducerende effekt er det imidlertid avgjørende at arealdelingen medfører klart behov for mindre areal i hver privat boenhet, og at andelen fellesareal per boenhet er betraktelig mindre enn det arealet som kan spares i hver privat boenhet. Utendørs fellesareal som avlaster små boliger, og fellesarealer som er fleksible og kan dekke ulike funksjoner, eventuelt sambruk med næringslokaler og offentlige lokaler kan være en vei å gå for å oppnå kostnadseffektive fellesarealer.

Fellesarealenes sosiale funksjon nevnes vel så ofte av informantene som det kostnadsreducerende potensialet. Selv om respondentene i den digitale undersøkelsen ikke etterspør å *Bo mer sosialt og dele mer med andre*, er det stor interesse for *Godt bomiljø /naboskap* som prioriteres på femte plass av tolv bokvaliteter. Fellesarealer ute og inne tilbyr møteplasser hvor det er mulig å etablere det gode naboskapet som respondentene etterspør. Det er imidlertid viktig for informantene at fellesarealer oppsøkes ut fra lyst og overskudd, og ikke ut fra nødvendighet. Det er mulig at denne holdningen også er representativ når det kommer til naborelasjoner, man ønsker dem i hovedsak som et positivt supplement til andre kontakter og ikke som mer forpliktende relasjoner.

Deling av tjenester versus deling av areal

Den digitale undersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim» viser at mange respondenter er interessert i å *Bidra med andre tjenester/ytelser som kan være til hjelp i nabofellesskap* som tiltak for å redusere bokostnader hvor tiltaket rangeres på andre plass av åtte mulige alternativer. Intervjuene med et utvalg respondenter i etterkant av undersøkelsen bekrefter denne tendensen. Informantene er generelt svært åpne for å i større grad bidra med tjenester inn i et nabofellesskap, og ser ikke minst en stor potensiell sosial gevinst av det.

Det er en klar tendens til at informantene mener det er lettere å få folk med på felles aktiviteter og utveksling av tjenester enn å dele areal, men flere ser en sammenheng mellom de to tiltakene og tenker at begge deler samtidig kunne vært fint. Det å ha aktiviteter i mindre grupper nevnes som et tips for at introverte nordmenn kanskje kan bli bedre kjent, og kanskje også tar i bruk fellesareal litt lettere fordi man da kjenner naboene sine litegrann, «fra da man spilte ishockey eller tusla en tur,

eller da vi mata fuglene på brua. For nordmenn er veldig tilbaketrukket, men vi er veldig hyggelige når vi kjenner folk.» (enslig kvinne i 50-årene) Hvis man først møtes i litt mindre grupper, slik at man føler seg litt tryggere på i hvert fall noen, er det kanskje enklere å møte opp på aktiviteter som er i en større forsamling også.

Praktisk og kostnadsreduserende nytteverdi

Flere av informantene nevner at de har vokst opp med norsk dugnadstradisjon og har stort sett positive holdninger til dugnad. Dugnader har blitt arrangert i mange typer nabolag, både blokkområder, tett-lav områder og eneboligstrøk, og informantene opplever at dugnadstradisjonen har hatt stor sosial betydning for nabofellesskapet. Viktige positive trekk er at dugnaden er organisert og at alle er med på den. Typiske oppgaver for dugnaden er praktiske oppgaver som skal løses i et fellesskap. Beboergruppen samkjøres av en organisator som fungerer som initiativtaker og oppgavefordeler. De som deltar i dugnaden kommer på et vis til «dekket bord», ved at oppgavene allerede er definert. Selv om noen kan synes at dette blir litt «diktatorisk» er de fleste takknemlige for den tilretteleggingen som borettslagsstyret eller velforeningen står for. Som regel finnes ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne en plass i fellesskapet, og forhåndstilrettelegging gjør at det blir et lavterskel tilbud om sosial deltakelse.

Informantene er enige om at mange praktiske oppgaver kan løses i et nabofellesskap slik som opparbeiding og vedlikehold av utearealer, generell og enkel drift av bygninger, maling av interiør og fasader og liknende ting. I det daglige er det behov for snømåking, kosting og vasking av trapper. Mange av de oppgavene som går under merkelappen «vaktmestertjenester» burde være oppgaver som beboere kunne tatt på seg å gjøre. Dette er jo arbeider som fort koster noen tusen hvis man setter dem bort til profesjonelle. Unntak fra dette er selvsagt rørleggerarbeid og elektrisk arbeid hvor man trenger faglig kompetente håndverkere.

Flere av informantene føler imidlertid at de ikke er tilstrekkelig praktisk kyndige til å kunne ta initiativ til eller å organisere dugnader for å løse denne typen oppgaver i nabofellesskapet. De har ikke noen erfaring eller veldig mye kunnskap om hva som for eksempel koster penger med det å drifte et borettslag. De kan fikse småting og måke innkjørselen, og de av dem som er unge, funksjonsfriske mennesker føler at de har grei arbeidskapasitet og bidrar gjerne med enkle oppgaver. Men for å bidra med litt mer kompliserte og krevende oppgaver trenger de opplæring og tilrettelegging. Viljen til å bidra og å lære nye ferdigheter er absolutt til stede, men det kreves at noen ressurspersoner i nabofellesskapet tar initiativ, organiserer, tilrettelegger og veileder de andre beboerne i oppgaveløsingen.

Uformelle nabetjenester og bygging av sosialt fellesskap

Informantene er stort sett enige om at det er en viktig sosial komponent i det å dele nabetjenester og felles aktiviteter. Det mest formålstjenlige for dannelse av fellesskap er om det tilbys aktiviteter i nabofellesskapet som det er fullstendig og helt grei å ikke være med på, men som man kan bli med på hvis man har lyst. Frivillighet er et viktig stikkord, og at man prøver å legge opp til at det er forskjellige aktiviteter og tjenester som etterspørres.

En av informantene uttrykker det slik: «Jeg ser for meg at det hadde gått an å spørre: Har du noe å bidra med? Kan du noen ting? Kan du sy gardiner? Har du lyst til å lære noen å strikke? Har du lyst til å gå tur med noen? Kunne du tenke deg å passe en hund eller en katt en helg? Hva kan du liksom, er du flink til å snekre? Kunne du hjulpet naboene dine å sette sammen ei hylle fra Ikea? Så kunne man kanskje stikke hånda si ned i den «samlekoppen» og lete etter den som kanskje har den egenskapen du kanskje trenger, så kan du kanskje banke på døra hans da, eller ringe på og si: Hei du, nå har jeg kjøpt meg ei bokhylle på Ikea – kan du hjelpe meg?»

På denne måten blir man kjent med naboene sine, og det vil forhåpentligvis ikke være så skummelt å spørre om hjelp, for da har jo vedkommende allerede tilbudt seg å stille opp. Denne typen uformell organisering av nabohjelp kan være et viktig supplement til en mer sentralt organisert dugnadsform hvor alle får beskjed om å stille opp på et gitt tidspunkt for å bli instruert om hvordan man skal utføre visse forhåndsdefinerte oppgaver.

«Dugnadsregnskap»: Netto bidragsytere og mottakere i fellesskapet

I et hvert fellesskap vil det danne seg et bilde av at noen bidrar mer enn andre. Den klassiske «dugnadsunnsaluntringen» er en upopulær gjenganger i alle borettslag. Men «unnsaluntring» trenger ikke være basert på vond vilje. Det er en kjensgjerning at i et fellesskap vil noen ha mer ressurser og kapasitet til å bidra enn andre. Hvordan løser man dette uten at det utvikler seg til å bli en konflikt?

Informantene ble spurt om deres holdning til å bidra med tjenester i forhold til andre beboere som kanskje er dårligere stilt enn dem selv, f.eks. å hjelpe eldre. De fleste var i utgangspunktet positive til dette og tenker at det bør være forståelse i et fellesskap om at folk er ulike og bidrar ulikt. Det er ofte vanskelig å vekke sånne tjenester opp mot hverandre, og da er det jo bare viktig at alle bidrar med sitt. «For det kan jo hende det er noen som er ufør som bor i samme enhet, som ikke kan bidra med noe, men da er det viktig at de sier hei, da. Da har man faktisk bidratt med det man kunne.» (enslig mann i 20-årene)

På den annen side er det tydelig at ikke alle oppgaver i et beboerfellesskap er like attraktive og at f.eks. ikke-utført vasking av fellesareal kan være med på å skape konflikt. Forslag om økonomiske straffetiltak som ris bak speilet dukker også opp: «Så går det jo an, hvis han (naboen) ikke tok det, at han får et par hundre kroner ekstra på husleia den måneden, da, og at man har kontroll på det.» (enslig mann i 20-årene)

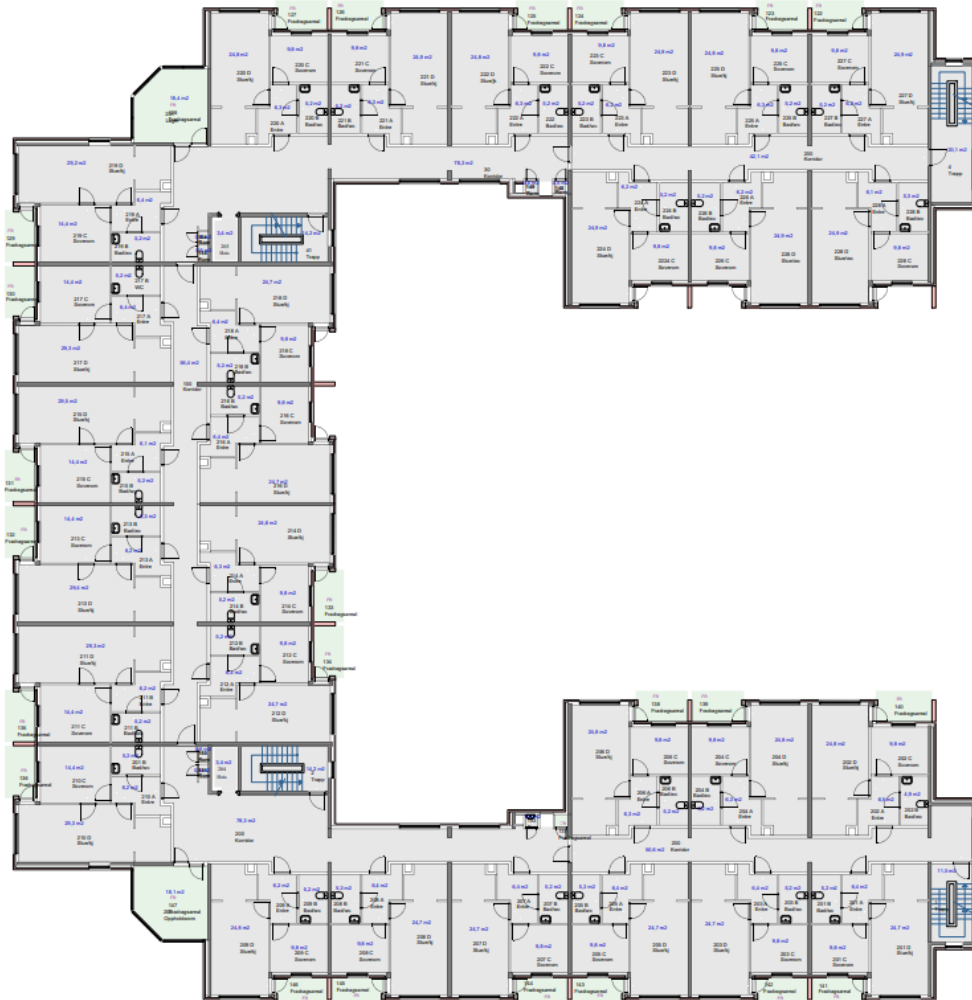
Men flere av informantene uttrykker også et emosjonelt ubehag ved at alt man bidrar med inn i fellesskapet skal regnes om i kroner og øre. En opplevelse av å gi et bidrag til bomiljøet er vel så viktig som tjenestens økonomiske transaksjonsverdi. Enkelte hevder at man i vår tid har fått et veldig «instrumentelt» forhold til alt som heter naboer og bomiljø. Dette oppleves kanskje spesielt på leiemarkedet hvor boforhold dreier seg om økonomisk transaksjon og ingenting annet. Særlig for folk som kommer nye til byen er dette et tap.

Når man går inn i et nabofellesskap der folk hjelper hverandre, eller går inn i et bofellesskap der man betaler en del av leien i penger og en del i tjenester, kan det oppstå uklarheter med hensyn til forventninger. Det kan fort oppstå en konflikt mellom ønskene om å være til stede for hverandre for å skape et godt bomiljø, og ønsket om primært å oppnå reduksjon i husleien. Hvor går grensen mellom hva som er alminnelig vennlighet og hva som er en del av leieavtalen? Denne typen tjenesteyting i et nabofellesskap vil også kunne bli betraktet som ganske lavt lønnet hvis man begynte å legge alminnelige økonomiske betraktninger til grunn. Om beboeren hadde brukt den samme tiden til å utføre ordinært lønnsarbeid ville de fleste ha kommet mye bedre ut rent økonomisk. Det er generelt en viss uvilje mot å regne nabetjenester rettet mot enkeltpersoner om til reduksjon i husleie eller andre økonomiske påskjønnelser. Dugnadsinnsats for å løse praktiske oppgaver for fellesskapet er lettere å regne hjem som et kostnadsreduserende tiltak.

Enkelte informanter uttrykker også bekymring over at mange bymiljøer med overvekt av utleieboliger er preget av midlertidige boforhold. Beboerne har ingen tilhørighet til bydelen fordi de fleste som bor der er i en form for «transitt-situasjon» der dette er en mellom-stasjon, og da er det en tendens til at engasjement i nærmiljøet og ønsket om å komme tett på naboer forsvinner. Selv om folk bor fysisk tett i disse bydelene har de ikke mer kontakt med naboene av den grunn, og de

vet gjerne ikke hva naboene heter. Det kan f.eks. være mye tettere naboforhold i stabile eneboligmiljøer, selv om beboerne rent fysisk er mer adskilt enn de som bor i leilighet. Det er ingen praktiske nødvendigheter eller andre forhold som gjør nabokontakt i disse tette utleiebydelene påkrevet, og da er det enkleste for de fleste å rett og slett velge bort potensiell kontakt. Man velger å bli sittende på hver sin «tue» med det tapet av fellesskap som dette medfører for alle.

Leilighetsbygget i tre etasjer pluss sokkel ble bygget i 1982 som trygdeboliger i tilknytning til Brundalen helse- og velferdssenter, med felles stuer på hjørnet i hver etasje og aktivitetstilbud i fellesarealer i byggets sokkel. Det er 96 to-roms leiligheter i bygget, 12 i sokkelen, og 28 per plan i henholdsvis 1, 2 og 3. etasje. De minste leilighetene er 46 m² og de største er 55 m². Alle leiligheter er utformet med egen balkong eller platting, heisadkomst og tilnærmet dagens standard til tilgjengelig.



Plantegning som viser typisk etasje

De første årene ble bygget driftet i nær tilknytning til helse- og omsorgssenteret, men etter hvert avviklet kommunen sitt aktivitetstilbud i sokkelen, og bygget ble driftet som ordinære kommunale utleieboliger. Nye beboergrupper kom inn med innslag av rusmisbrukere, asylsøkere og tyngre mennesker med psykiatriske lidelser. Kommunen har per 2020 sagt opp leieavtalen med boligstiftelsen og ca halvparten av leilighetene står i dag tomme. Bygget har i dag et stort vedlikeholdsetterslep, og det er ønskelig å oppgradere byggetekniske standard og estetiske inntrykket for å forbedre atmosfæren. I tillegg må det gjøres en stor innsats for å gjenetablere et godt sosialt naboskap i bygget.

Funn fra intervjuer i Yrkesskolevegen 20

Informanter

I tidsrommet april-mai 2020 ble det gjennomført kvalitative telefonintervjuer med ni informanter bosatt i Boligstiftelsen i Trondheims bygg; Yrkesskolevegen 20. formålet med intervjuene var å kartlegge dagens situasjon i bygget, hvordan bomiljøet oppleves, og beboernes ideer og forhåpninger til hvordan det bør utvikle seg i fremtiden. De fleste av informantene vil bli boende i bygget også i fremtiden, og det er derfor viktig at deres stemme blir hørt når man planlegger nye boligløsninger og driftsmodeller for bygget.

De ni informantene er i aldersgruppen 63 til 87 år med en snittalder på 73 år. En av dem er uføretrygdet og de andre åtte er alderspensjonister. Flere av alderspensjonistene har tidligere vært uføretrygdet. To av informantene er et ektepar, mens de øvrige er enslige. To er fremmedkulturelle innvandrere, mens de andre er etnisk norske.

Alle informantene har relativt lang botid i Yrkesskoleveien, fra 6 til 16,5 år. Gjennomsnittlig botid for informantene er 10 år. Alder ved innflytting varierer mellom 50, 5 år og 80 år. De fleste flyttet inn da de var i 50- eller 60-årene og gjennomsnittsalder ved innflytting var 63 år.

Årsaker til at informantene flyttet til Yrkesskolevegen

Helseproblemer og dårlig økonomi, gjerne i kombinasjon, er de viktigste årsakene til at informantene flyttet til Yrkesskolevegen 20.

«Grunnen var jo at jeg, jeg mista jo, jeg blei syk. Så mista jo jeg den leiligheta jeg hadde. Jeg hadde så lite å leve av at jeg fikk det ikke til å gå rundt. så jeg har måttet flytte på forskjellige plasser. Så når jeg blei uføretrygda så fikk jeg jo muligheten om å søke en trygdebolig. Det var jo det egentlig jeg skulle flytte inn i, så vart det jo omgjort til kommunal bolig.» (Intervju 4)

Noen av informantene flyttet inn i Yrkesskolevegen på grunn av sykdom i familien. De flyttet til Trondheim fra andre deler av landet for å være i nærheten av voksne, syke barn som trengte hjelp. Storbyen Trondheims boligmarked ble for utfordrende på grunn av lav boligkapital og formue, og de fikk derfor hjelp av NAV eller sosionom til å finne en rimelig kommunal utleiebolig.

Enkelte av de med dårlig helse har også fått Yrkesskolevegen anbefalt av legen på grunn av den stille og rolige beliggenheten i grønne omgivelser. Trondheim kommune har i de senere årene operert med treårskontrakter for sine utleieboliger, men i Yrkesskolevegen finnes eksempler på at beboere har fått bo på åpen kontrakt på grunn av helsemessige utfordringer. Det har derfor vært ønskelig å sikre dem en stabil bosituasjon.

De fleste informantene tilbringer svært mye av sin tid hjemme på grunn av sykdom og/eller høy alder. Dårlig økonomi er også en årsak til lav mobilitet. Men selv om høy alder og sykdom begrenser aksjonsradiusen er det flere som nevner at de klarer å få utført nødvendige ærender uten hjelp, og at det er viktig for dem å være aktive for å ta vare på helsa.

«Det er klart det går jo litt på psyken og det der når en plutselig er ute av arbeidslivet og sånt. Det er jo noen år sida det, men jeg prøver jo å holde meg aktiv og gå noen turer og ut å treffe noen kjentfolk og så en ikke blir sittende bare hjemme. Det er jo et faremoment.» (Intervju 7)

Selv om mobilitetsgraden er svekket for de fleste informantene finnes også eksempler på at noen lever et ganske aktivt hverdagsliv. I helger og ferier er det også flere av beboerne som kommer seg

av gårde på tur, gjerne sammen med egne barn eller øvrig familie. Flere av informantene har familienettverk i Trondheimsområdet.

«Nei det hender at jeg er bortreist i helgene fordi at jeg har en venninne som har en sånn campingvogn, men det blir jo ikke noe mer enn det for hun har jo solgt campingvogna. Men jeg var veldig mye der da. Og på sommeren så er jeg jo stort sett borte hele sommeren for da er jeg på fjellet for jeg har ei campingvogn sjøl der jeg bor i to måneder i året.» (Intervju 3)

Positive sider ved å bo i Yrkesskolevegen 20

Alle informantene har mye godt å si om Yrkesskolevegen 20 som bosted. Bygget ligger landlig til et godt stykke fra Trondheim sentrum, men det er god busskommunikasjon fra buss-stoppet like utenfor huset. De landlige og grønne omgivelsene rundt bygget er i utgangspunktet en god beliggenhet for flere av informantene som sliter med sykdom og har behov for ro.

Mulighet for fellesskap med andre nevnes også av samtlige informanter som en positiv side ved å bo i Yrkesskolevegen 20. Bygget byr på mange muligheter for uformelle møter mellom naboer. Både korridorene, fellesstuene i hjørnene av bygget, felles plattinger og benker utendørs nevnes som møteplasser. De samme stedene har dessverre også potensial for å bli utfordrende hvis det finnes personer med problemadferd i beboergruppen, men med en velfungerende beboergruppe er disse møteplassene uten tvil et pluss.

«Det er jo kameratskapet jeg fikk med et par som bor på enden av blokka i samme etasjen, i sokkelen da. Vi kunne ordne oss en benk ut der når det var fint vær og sånn. Så tok vi med oss en kopp kaffe og satt der og laga det åpent for alle som ville. Et bord og sånt. Så det var veldig koselig å sitte der og noen folk kom ut og satt sammen med oss som var «vanlige» da men ingen av de der i festmiljøet.» (Intervju 7)

Flere av leilighetene i bygget har god utsikt, spesielt de som ligger mot nord hvor det er utsikt over fjorden og Fosenhalvøya. Disse leilighetene har til gjengjeld lite sol på balkongene. Informantene har ulike syn på hvilken fløy av bygget de synes gir leilighetene best beliggenhet. Leilighetene vurderes som gode, og i de fleste tilfeller store nok. Balkongene er et stort pluss. Det eneste som trekker ned inntrykket er noe dårlig vedlikehold av vinduer, verandadør og overflater.

Negative sider ved å bo i Yrkesskolevegen 20

Informantene setter stort sett pris på byggets landlige beliggenhet, men for enkelte oppleves beliggenheten som litt for usentral med tanke på å få gjort nødvendige ærend. Den usentrale beliggenheten sammen med det faktum at veldig mange leiligheter står tomme kan også oppleves som litt for stille og ensomt.

«Nei egentlig så har jeg ikke noe å si der. Det eneste kan være det at jeg av og til føler det at jeg er aleine i blokka (unnskyldende latter). At det blir liksom stille her oppe. Jeg liker egentlig litt mer som rører seg enn her så jeg føler jeg ikke er aleine i verden. Og det føler jeg her oppe. Men det kan jo være bra og.» (Intervju 1)

Bomiljøet har til tider vært en stor utfordring, men synes å ha blitt vesentlig bedre i den senere tid.

«No er det ikke noe negativt egentlig å si om det for no fungerer det men no er det jo tomt halve huset. Men altså det negative, man må ikke blande altså alkoholikere og narkomane og sånn der ting det har ikke vist noe positivt utslag for å si det sånn.» (Intervju 3)

Prisnivået på husleien nevnes av flere som negativt. Informantene synes husleien er for høy i forhold til bygningsstandard og vedlikeholdsgrad. Korte leiekontrakter med bare tre års varighet trekker også ned.

«Ja egentlig så synes jeg det er dyrt nok da. Det er en ting som jeg har...Systemet er jo sånn da. Akkurat de dere kontraktene på tre år det synes jeg er unødvendig egentlig. Det har jo vært slik og da blir det sånn fortsatt og. Det spurte jeg jo om da og det blir jo akkurat like ens fremover i tre år da.» (Intervju 6)

Alle informantene synes at bygget har et etterslep på vedlikehold og at bygget trenger oppgradering av vinduer, verandadører og innvendige overflater. Dårlig ventilasjon i bygget er også nevnt av flere som et problem.

Opplevelse av bomiljøet i Yrkesskoleveien

Yrkesskoleveien 20 har en historie som strekker seg tilbake til 1982 da leilighetskomplekset ble bygget som trygdeboliger for Trondheim kommune. De første beboerne som flyttet inn var eldre trygdemottakere uten andre tilleggsbelastninger enn svak økonomi og skrantende helse. Bygget var tilpasset beboere med redusert førlighet, og planløsningene i leilighetene er per i dag ikke langt unna kravene til universell utforming i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven. Boligtilbudet i Yrkesskoleveien 20 var på 80-tallet knyttet opp mot driften av Brundalen helse- og velferdssenter som ligger på nabolomtten, og det var et utstrakt aktivitetstilbud i byggets sokkeletasje med cafe, Bingo, frisør og trimrom. Etter hvert ble imidlertid driften av Yrkesskoleveien 20 lagt inn under de ordinære kommunale utleieboligene, og kriterier for inntak av nye beboere endret seg. Nye beboergrupper som rusmisbrukere, asylsøkere (flyktningkrisen i 2015) og personer med tyngre psykiatriske lidelser kom inn. Dette skiftet medførte flere utfordringer for bomiljøet.

«Du vet dem flytta, dem la jo ned huset dem hadde nede i Jarleveien tror jeg det het. Innpå Lamoen eller innpå der kor det bodd veldig mye alkoholisererte folk og sånn. Og du vet her, når jeg flyttet hit for 13 år siden, eller lengre 14 år siden, så var det veldig mye av de gamle som bodde her fra det var trygdeboliger. Og det var jo til dels dårlige tilstander med den blandinga for å si det sånn. Det sier seg jo sjøl. Du vet det var folk her som fikk levert mat på døra av de eldre. Det var jo den eldste som jeg kan erindre, hun bodde jo i gangen min. Hun var fylt 97 år. Og du vet når de der som var mer eller mindre sosiale kasus for jo og stjal maten som ble satt, som ble avlevert av de der som kom med mat, middag og sånn på dørene. Ja og fulle og halvnakne rundt gangene og sånne der ting. Ja da skjønner du ja.» (Intervju 3)

Dagens bomiljø i bygget er fremdeles preget av denne turbulente perioden selv om de fleste av de mest utagerende beboerne er flyttet ut. I dag bor det ifølge informantene flest eldre i bygget, både norske og innvandrere. Innvanderne som bor der nå er rolige og skaper ingen konflikter. Språkbarrierer oppleves imidlertid som et problem i forhold til nabokontakt mellom fremmedkulturelle og etnisk norske beboere.

«JA jeg er en VELDIG sosial dame, jeg har veldig lyst å være med folk og sitte sammen med folk og vite om hvordan de bor og hvordan de har det, og da skulle de også vite om meg fordi vi bor jo sammen, og å være sammen egentlig. Men som sagt så er det problemet med språket, at det er den største utfordring og VELDIG vanskelig. Jeg har en nabo, en i andre etasje tror jeg som er også fra Afghanistan, snakker samme språk og en dame fra Iran og vi kan forstå hverandre, og så noen ganger treffer vi hverandre og prøver å være sosial.» (Intervju 8)

Det finnes også fremdeles beboere i bygget som skaper støy, usikkerhet og mistrivsel rundt seg.

«Ja det er jo ikke så mange igjen av dem nå da. Men jeg er jo redd for han. Jeg har jo klaga på han, og da kom han jo og holdt på å slå inn døra mi etterpå den ene gangen. Og han sto jo og kauka på døra en anna gang og om at bare vent! han skulle komme og ta meg.» (Intervju 4)

Opplevelsen av bomiljøet i leilighetsbygget varierer en del mellom ulike informanter. Det synes som om de ulike etasjene og fløyene i bygget har ulikt miljø og ulik grad av støy og beboere med problematisk, utagerende adferd.

Mange av informantene er allikevel godt fornøyd med det sosiale livet i Yrkesskolevegen 20 og nevner at de har flere gode naborelasjoner. For mange er de gode relasjonene til enkelte av sine naboer det mest positive ved boforholdet. Enkelte andre informanter har imidlertid ikke noe ønske om å involvere seg særlig i bomiljøet og er fornøyd så lenge man er på hils med naboene og har en høflig tone. Mulighet for å avgrense nabokontakt er for mange vel så viktig som å utdype naborelasjoner ytterligere. Dette gjelder også mulighetene til å avgrense kontakt i forhold til uønskede personer samtidig som man har rom for å dyrke relasjonene til de man føler seg komfortable med.

Hvordan fungerer fellesarealer ute og inne?

Informantene bruker i liten grad fellesstuene som er plassert i hjørnene i hver etasje. Det er flere grunner til dette. Ifølge informantene er det bare en stue som per i dag er i funksjon. Denne ligger i byggets første etasje. Med unntak av en stue i tredje etasje er de andre stuene ikke møblert på en måte som inviterer til samvær. Enkelte av stuene benyttes som ladestasjon og lagringsrom for elektriske rullestoler og rullatorer. Andre stuer har riktignok møbler, men disse er av eldre dato, nedslitte, og lite attraktive. Flere av informantene rapporterer om dårlig miljø blant de som pleier å treffes i stuen i første etasje. Sladder, krangling og klikkdannelser nevnes som problematisk. Språkproblemer kan også være en årsak til å ikke benytte stuene

«De der som driv med festing og sånn. Vi følte jo vi som prøvde å leve et så vanlig liv som vi kunne på blokka, vi følte at dem blei sjefene på blokka. Dem festa og flere ganger i uka, midt i uka, på vanlig hverdag og tok over. Vi følte jo at det var vi som måtte trekke oss tilbake, vi som prøvde å leve et vanlig liv og dem tok over gangene og fellesareal og stuene. Og veldig mye sladder og baksnakking og ja sånn barnslig men veldig farlig mye prat dem holdt på med og vi som ikke blei med i klikken vi blei jo baksnakka. Så jeg var aldri på stua.» (Intervju 7)

Andre ser ut til å trives med å benytte denne stuen, men synes møbleringen burde vært oppgradert.

«Vi har jo litt sånne fellesarrangementer her hvor vi steiker litt vafler og vi serverer litt kaker og kaffe og vi er nå en gruppe på opptil 10 stykker som møtes flere ganger i uka egentlig på ei sånn fellesstue vi har her da. Jeg har stekt mye vafler i min periode oppi her (latter). Vi kunne godt ha tenkt oss å få bytta ut hele det gamle møblementet for det er litt sånn loppemarkedaktig.» (Intervju 3)

Korridorene i bygget er i utgangspunktet ikke designet for å være møteplasser, men de spiller utvilsomt en viktig rolle for det sosiale miljøet i leilighetsbygget. Det er i korridorene man har de daglige møtene med naboene i det man treffes på vei ut eller inn av leiligheten, på vei til postkassen, bodene i kjelleren og uteområdene. Har man problemer med naboene vil korridoren fort bli et utfordrende sted å oppholde seg. Flere informanter forteller om bråk og vold i gangene. Korridoren er det første møte med omgivelsene utenfor leiligheten, og hvis den er skremmende og lite inviterende kan det i verste fall føre til mer isolasjon i leilighetene.

«Vi visste jo aldri når vi traff på noen som kom, jeg skal si det rett ut; skita full og blod i gangene pluss glass. Politiet som kom på dagtid, på kveldstid, på natta. Det har vært skikkelig utrivelig mange

ganger og sånn liksom; her må en bort fra! Men så var alternativene veldig få. For du er jo ikke økonomisk i stand til å komme ut på det private markedet for å kjøpe seg noe.» (Intervju 7)

Om naboforholdene derimot er gode kan det f.eks. friste med en liten «rullator-tur» i korridoren, både for å trene beina og for å treffe folk. Flere av informantene ønsker at korridorene oppgraderes estetisk. Gulvbelegget er nedslitt, og belysningen er for svak for enkelte eldre. Korridorene har forbedringspotensial, men med god utforming kan de utvikles til velfungerende møteplasser i leilighetsbygget. Dette forutsetter imidlertid en gjennomtenkt sammensetning av beboergruppen slik at korridorene ikke blir kilde til støy og usikkerhet.

Fellesarealene i sokkeletasjen er ikke i bruk i dag, og flere av informantene savner den tiden da det ble drevet kafe med Bingo og underholdning der. De savner også frisørsalongen, fotterapeuten og trimrommet.

«Du vet at vi hadde jo tidligere fotterapeut her og frisør og alt det der er jo blitt borte. Og vi hadde jo også kafe her i kjelleren, rett under her jeg bor, hvor det var felles...ja dem kjørte jo Bingo og hadde litt sånn kaker og kaffe og bespisning der og trim for eldre og litt sånn grupper som reiser rundt og opptrådte på sykehjem og sånne ting. Det forsvant.» (Intervju 3)

Uteområdene rundt bygget er i bruk når vær og årstid tillater det, men også her er det flere informanter som synes det sosiale miljøet som dannes ikke alltid er like enkelt å forholde seg til.

«Det er en veranda ut her da. Men det er liksom sånn, de samler seg dem som bor her da. Damene og mannfolka og sånn. Dem samler seg og setter seg ut her og sånn. Så noen ganger, jeg hilser nå hver gang for jeg har nå lært at jeg skal være høflig. Men det er ikke alle gangene at dem hilser på meg, bare snur ryggen til og sånt og så jeg veit ikke hva gæli jeg har gjort dem enkelte ganger, men det bryr jeg meg ikke om da.» (Intervju 5)

Uteområdene byr imidlertid også på muligheter for å trekke seg tilbake med kun de man ønsker å omgås. Negativt fortolket kan det oppleves som utestengelse og klikkdannelse, men for mange beboere er muligheten for avgrensning av omgangskrets en viktig forutsetning for godt nabofelleskap. Informantene er stort sett fornøyd med utformingen av uteområdene, men det har vært noe utfordringer med hærverk og ødeleggelse av utemøbler. De fleste er opptatt av at uteområdene skal være vakre og velstelte. Kanskje det kan være muligheter for dugnad og medvirkning utomhus i fremtiden? Selv om flere av informantene har dårlig helse kan de ha glede av å delta i mindre krevende prosjekter.

Nærområdene

Yrkesskolevegen 20 ligger på Brundalen i en bydel som kan oppleves som noe avsidesliggende i forhold til omgivelsen rundt. I øst avgrenses Brundalenområdet av grøntdraget langs Stokkbekken. I nord er avgrensningen landbruksarealer og i nordvest ligger Tunga fengsel. I vest er det småhusbebyggelse og i syd er det også landbruksarealer. Brundalen fremstår som en tydelig avgrenset enklave i grønne omgivelser.

Det er tannlege og legesenter i området og mange offentligere bygg i form av tre skoler for ulike aldersgrupper og to helse og velferdssentre. Yrkesskolevegen ligger ved siden av et av dem; Brundalen helse og velferdssenter, og det er mulig for beboere i Yrkesskolevegen å benytte kantine der og å delta på tilstelninger for eldre. Enkelte av informantene sier at de benytter seg av dette tilbudet, mens det for andre er for krevende å delta.

I grøntdraget langs Stokkbekken er det anlagt tursti som bringer deg til opp til Dragvoll og Strindamarka hvis du går syddover. Turstien ligger i bunnen av en bekkedal og for å komme ned til turstien må du gå ned en gangvei med ganske bratt helling og dårlig asfaltdekke.

«Du jeg har gjort det før, men det var vel tre år sida trur jeg, tre eller fire år sida så måtte jeg slutte med det på grunn av sjukdommen da i kroppen. Men ellers så gikk jeg før den tid så gikk jeg både to og tre timer og gikk den stien og. Men nå klarer jeg ikke det lenger. Det er så vidt jeg klarer å gå herifra og til bussen da.» (Intervju 5)

Enkelte informanter har imidlertid hatt stor glede av beliggenheten tett ved grøntdrag og turveier.

«Jeg hadde jo hund, godkjent for å ha hund, i førstningen da jeg flytta dit. Så lærte jeg meg jo områdene. Det er jo veldig mye fine ruter jeg fant opp Stokkbekken og over til andre sida og opp der og Jonsvannsveien. Opp med Jonsvannsveien og over mot Estenstadmarka og. Så jeg har funnet veldig mange fine turstier for jeg er jo naturglad. Det er jo mye grønt der og mye fine plasser å gå oppå der.» (Intervju 7)

Det er ingen butikker på Brundalen og det bidrar til å skape en atmosfære av et sted som er litt øde og forlatt. Dagligvarebutikker finner du imidlertid på Jacobsli hvor det både er Coop Prix og Rema 100 butikk i ca 1 km gangavstand fra Yrkesskolevegen 20. For å komme dit uten å gå en lang omveg langs bilveien, må du imidlertid benytte gangveien som går tvers over dalføret til Stokkbekken. Stigningsforholdene gjør denne gangveien ufremkommelig for flere av informantene som har dårlig helse. Busslinje 14 stopper imidlertid like utenfor bygget fire ganger per time i rushtiden og tre ganger når det ikke er rush. Med bussen kommer du til Cirkus shopping hvor det er stort butikkutvalg i løpet av 11 minutter.

Ønsker du å fortsette å bo her i fremtiden?

Syv av de ni informantene har takket ja til å bo videre i Yrkesskolevegen 20. De oppgir ulike årsaker til å takke ja til å bli boende. Flere av dem synes å oppleve at de reelt sett ikke har så mange andre valg når de tar helse, alder og økonomi med i betraktning.

«Ja jeg fortsetter å bo her jeg så jeg er jo såpass oppi åra at det begynner å, jeg har ikke muligheten til å flytte noe mye. Så da synes jeg det er greit når jeg har bodd her så lenge å fortsette å bo her. I min alder så er det jo greit å være i ro for å si det sånn da. I det hele tatt kommunale leiligheter har jo i de siste åra steget noe enormt. Det har de gjort da. Men jeg trives og jeg ser ikke noe hensikt i å ta opp noe lån for å kjøpe meg noen leilighet i min alder det har ingen hensikt. Så det burde jeg ha gjort for lenge sida, men når jeg ikke har gjort det så synes jeg det er greit å ha det sånn som jeg har det her per dato og blir her videre framover.» (Intervju 6)

Enkelte svarer også bekreftende når de blir spurt om de ville ha flyttet hvis de hadde hatt reell mulighet. Redsel for ny skjevutvikling av bomiljøet er en viktig årsak.

«Ja. For jeg veit ikke hva slags folk som kommer inn her nå. Jeg vil jo bare ha fred og ro rundt meg. Jeg orker ikke noe mer av det herre styret og bråket som har vært.» (Intervju 4)

Som beskrevet tidligere i rapporten ser informantene også flere positive trekk ved det botilbudet de har, og flere føler tilknytning til stedet på grunn av lang botid og sosialt nettverk i området.

Flytteplaner

To av informantene har bestemt seg for å flytte fra Yrkesskolevegen på tross av at de har fått tilbud av Boligstiftelsen om å bli boende. Informantene oppgir primært økonomiske og kontraktsmessige grunner for dette valget. Den ene har problemer med å skaffe til veie penger til depositum/innskudd

som Boligstiftelsen krever. Med en minstepensjon er det vanskelig å betjene et lånopptak som ville være nødvendig for å betale innskuddet. Også andre informanter som har valgt å bli boende har fortalt at det har vært problematisk for dem å betale dette innskuddet.

Boligstiftelsen tilbyr i denne omgang kontraktstid på kun tre år. Det er ønskelig på sikt å kunne tilby lengre kontrakter, men i en overgangsfase gis det kun tilbud om tre år. Dette har ført til usikkerhet hos de to informantene som velger å flytte og de har derfor takket ja til tilbud fra kommunen om leie av kommunal bolig med lengre kontrakter, den ene i et bygg hvor det er mulighet for «fra leie til eie-avtale».

«Jeg har fått bolig gjennom kommunen. På åtte år. For her var det da kan du si tre år. Og så er det jo innskudd, og det veit det at er du minstepensjonist og du ikke har noe kapital sjøl så kan du ikke ta opp lån for det skal jo betales lånet og så skal jo husleia betales også og da blir det ikke mye igjen da. Og regninger skal betales og da ...Så simpelthen derfor. Ja for da slår jeg meg til ro så jeg slipper å tenke på at nå er det gått tre år så nå må jeg søke igjen. Og det blir litt slitsomt for jeg begynner å bli litt gammel da.» (Intervju 5)

Den ene informanten flytter inn i et kommunalt leilighetsbygg, mens den andre flytter inn i et ordinært TOBB borettslag. Informanten opplever at et ordinært borettslag er tryggere med hensyn til bomiljø siden de fleste som bor der har kjøpt leilighet og eier privat.

Informantene som velger å flytte har stort sett samme opplevelse av bomiljø og bokvalitet i Yrkesskolevegen som de som velger å bli boende. De skiller seg heller ikke ut med hensyn til alder, sivilstand, kjønn eller på andre måter. Med hensyn til tanker om hva som kunne forbedre bomiljøet i Yrkesskolevegen, har de stort sett de samme tankene og ideene som de som velger å bli boende.

Hvordan ønsker du at bomiljøet skal utvikle seg i fremtiden?

Det er viktig for informantene at det utvikles et godt sosialt miljø i blokka. De fleste av dem er også interessert i mer sosialt fellesskap enn de opplever i dag, selv om enkelte er nølende når de får spørsmål om de ønsker mer sosial kontakt.

«Jo hvis du treffer noen som du har lyst til å ha kontakt med så er det jo greit det. Når jeg flytta inn her så var det jo ...hadde vi jo Bingo og kaffe nedi kjelleren her. Og det var jo grilldager og sånt om sommeren og ja det var forskjellig hvor folk møttes og det var veldig trivelig da. Så om det kunne ha kommet noe sånt igjen så hadde jo folk blitt bedre kjent med hverandre.... Det jo litt eldre folk ikke sant (humrer) Ja og så har vi jo litt konserter og sånt og dans og. Nei det er jo en plass å møtes da. Kunne jo kanskje hatt et lite lokale en kunne leid for store dager eller noe sånt?» (Intervju 4)

Muligheter for å gjenoppta aktivitetstilbudet i sokkelen nevnes av flere. I tillegg til de aktivitetene som har vært der tidligere nevnes også kiosk med dagligvarer og husholdningsartikler. Også stuene kan være attraktive møteplasser hvis de innredes på en god måte og beboergruppen er sammensatt av personer som ikke skaper, støy, intriger, sladder og dårlig stemning.

«Altså det var da flere som savna det (aktivitetstilbud i sokkelen) men du vet at nå er dem da borte de fleste av de eldre som bodde her. De har jo hatt en naturlig avgang på, flyttet på sykehjem og sånne ting. Men at det kunne ha vært et aktivitetstilbud, litt treningsapparater og sånn, det kunne jeg ha tenkt meg.» (Intervju 3)

Bygningsvedlikehold

For at Yrkesskolevegen 20 skal bli et attraktivt sted å bo i fremtiden er det viktig med bedre vedlikehold av bygningen. Bygget har et etterslep på utskiftning av vesentlige bygningsdeler som vinduer og dører. I tillegg er det stekt ønskelig å oppgradere det estetiske inntrykket ved å renovere

overflater; skifte gulvbelegg og male tak og vegger. Dette vil bidra til å forbedre atmosfæren i bygget og redusere følelsen av å bo i en kommunal bolig.

Informantene ønsker seg også en bedre vaktmestertjeneste og ønsker Boligstiftelsens planer om en ambulerende vaktmestertjeneste velkommen. Det er viktig at vedkommende er serviceinnstilt, lett å få tak i, og med vilje til å prøve å forstå behovene til alle som bor i bygget, ikke bare de som snakker perfekt norsk.

«Ja i forhold til vaktmesteren så skulle det ha vært en fleksibel eller en som er behjelpelig. Men du vet vi har sånne språkproblemer. Vi hadde noen tilfeller hvor vi hadde noen problemer med vannkran og sluken var tett, vi prøvde å på en måte bruke kroppsspråk for å få hjelp. Men han bryr seg ikke så mye. Så det er litt problematisk, men ellers har vi ikke kontakt med vaktmester.» (Intervju 8)

Hvilken type beboere bør flytte inn i de tomme leilighetene?

Dette er et kjernesporsmål for alle informantene. Flere reagerer sterkt på at så mange leiligheter står tomme og ønsker nye beboere hjertelig velkommen. En god sammensetning av den fremtidige beboergruppen er helt nødvendig for å få til et godt bomiljø og mer beboerfellesskap. Mange av informantene ønsker naturlig nok naboer som er litt like dem selv, at de er godt voksne mennesker som det vil være enkelt å få kontakt med.

«Nei jeg vil nå helst at dem har en sånn aldersgrense kanskje på en 60 år. Det tror jeg kanskje må være greit. Jeg mener det er jo for å få en trygghet i bomiljøet da. Det er jo derfor ikke sant så det er jo folk som er godt opp i åra i alle fall som har lettere for å ja ha kontakt med hverandre og sånn.» (Intervju 3)

De understreker samtidig at det viktigste er at de som flytter inn bidrar til et rolig og trygt bomiljø, og de har toleranse for at mennesker som er ulike dem selv på mange måter allikevel kan være gode naboer. Det aller viktigste er tross alt å unngå rusmisbruk, fyll og bråk.

«Nei en må jo være forsiktig med hva en setter inn, hvem som flytter inn og sånne greier da. For det har vært vilt noen ganger her altså. For fire år sida.» (Intervju 5)

Språkutfordringer i beboergruppen nevnes som et problem av både etnisk norske og innvandrere, og er en problemstilling som Boligstiftelsen må ha en strategi for når den nye beboergruppen settes sammen.

«Ja jeg har tenkt veldig mye på alle dem som kommer fra andre nasjoner. For dem får man ikke kontakt med. Det plager meg litt at det er jeg litt redd for. At de kommer hit.» (Intervju 1)

«Ja da det spiller egentlig ingen rolle men vi ønsker rolige folk, men, til høyre og venstre for oss der er det tomt, leilighetene der, det er ingen som bor der, så hvis vi hadde folk med samme språk så kunne det vært mye bedre for det hadde vært litt mer sosialt. Da kunne vi ha snakket med dem. Ellers så går det fint.» (Intervju 8)

Alder er som nevnt en tematikk som går igjen i intervjuene. Det har tidligere vært forsøk på å blande yngre og eldre beboere i bygget som ikke har vært helt vellykket. I en periode på 80-tallet var det Ung-Bo kollektiv i bygget, men det ble avsluttet etter noen år. På spørsmål om det fungerte greit med Ung-Bo i bygget svarer en informant:

«Du veit med folk oppi 80-90-åran og sånn også Ungbo i samme hus det er kanskje ikke helt....Skjønner du?» (Intervju 3)

Det siste eksempelet på aldersblanding er fra flyktningkrisen i 2015 da det flyttet enslige, unge asylsøkere inn i bygget. I dette tilfellet virker det ikke som om det i første rekke var aldersspredning i beboergruppen som var problematisk, men snarere kulturkonflikt, språkproblemer, vold og utagerende adferd hos enkelte av asylantene. For de beboerne som opplevde dette kan det imidlertid ha festet seg et inntrykk av at aldersblanding i seg selv er lite gunstig basert på denne hendelsen. Andre informanter er mer avslappet i forhold til alder, det er den enkelte oppførsel som betyr noe.

«Dersom det bare er gamlinger veit du da blir det jo mer en følelse av en aldersheim (latter). Alder har ikke noe å si for meg for du kan jo bo i lag med de som er yngre og.» (Intervju 1)

Ønsker om mulighet for internt bytte av leilighet

Flere av beboerne uttrykker usikkerhet for fremtiden i Yrkesskolevegen både med hensyn til utviklingen av bomiljøet, og med hensyn til de organisatoriske og kontraktmessige forhold når Boligstiftelsen i Trondheim tar over driften. Det er til dels vanskelig for dem å forstå forskjellen på Trondheim kommune som utleier og Boligstiftelsen i Trondheim i den samme rollen. «Kommunalt er kommunalt» samme hva man kaller det. Informantene har også ønsker om sitt fremtidige boforhold som de håper Boligstiftelsens ledelse kan etterkomme. Dette gjelder spesielt mulighet for skifte av leilighet i bygget.

«Ja men en ting som boligstiftelsen bør gjøre, dem bør la oss som bor her som vil ha litt større leilighet få komme i første rekke før dem tar inn andre folk. Ja jeg synes vi bør bli prioritert foran for vi har jo tross alt bodd her, ja jeg har jo bodd her i over 6 år.» (Intervju 2)

For øvrig virker det som om daglig leder i stiftelsen og styret har greid å bygge opp en tillitsrelasjon til informantene, og de er stort sett ved godt mot med tanke på sitt fremtidige boforhold i Yrkesskolevegen 20.

Fokusgrupper og «Go-along» intervjuer

Sammendrag av Indrit Gradecis masteroppgave oversatt til norsk av Brita F. Nielsen og Randi Narvestad

«Go-Along» metoden

Innbyggerdeltakelse er en integrert del av beslutningsprosesser, da den presenterer en forståelse av den oppfatningen som hver person og aktør har av sitt miljø; det være seg sosialt eller fysisk.

Denne masteroppgaven undersøker hvordan medvirkningsmetoder kan engasjere innbyggerne i planleggingsprosesser ved å gjennomføre en systematisk litteraturgjennomgang og feltarbeid med fokus på «Go-along» metoden. Litteraturgjennomgangen viste at medvirkningsmetoder kan være fordelaktige når de brukes i helse- og velværestudier, studenters oppførsel i utdanningsinstitusjoner, nabolagsstudier, planer for transformasjon av områder osv.

Imidlertid ble det identifisert noen forskningshull; det er bl.a. få studier om sosial boligkontekst; nyere avansert teknologi er ikke fullt utprøvd; og det finnes ingen eksempler på semikvantitativ tilnærming for å evaluere merverdien av «Go-along» metoden. Av den grunn benyttet denne studien «Go-along» metoden for å undersøke hvordan den kan engasjere beboere i planprosesser knyttet til Boligstiftelsen i Trondheims boliger. For å sikre maksimal involvering har flere kvalitative metoder blitt implementert, blant annet «Go-along» metoden, som har vist seg å være en engasjerende forskningsmetode. En multimetode-tilnærming ble brukt i denne studien også for å gi en mer omfattende forståelse av konteksten og for å utfylle andre metodes begrensninger. Fire «Go-along» intervjuer med beboere, observasjoner på stedet, et gruppeintervju, en fokusgruppe og et virtuelt «Go-along» intervju ble gjennomført. Insta360 EVO, et 360 ° videokamera, ble brukt til å filme beboerne som ble med på vandringene, samt fokusgruppen.

Studien konkluderer med at «Go-along» metoden hadde evnen til å engasjere beboere i boligstiftelsens boliger, og ga et grunnlag for å formidle deres ønsker og innsikt til verdifulle innspill som kan støtte planleggingsprosesser. En vesentlig fordel med å anvende «Go-along» metoden er å samle en variert og betydelig datamengde ved å kun engasjere et lite utvalg av deltakere, noe som fremgår av resultatene fra den semi-kvantitative tilnærmingen brukt i denne studien.

Potensialet for bruk av «Go-along» metoden utnyttes bedre når den brukes komplementært til andre tradisjonelle metoder, for eksempel i forbindelse med fokusgruppe, siden metoden benyttet alene har visse begrensninger med hensyn til utelukkelse av deltakere med lave eller ingen mobilitetsevner. Casestudien viste at teknologi, som 360 ° videokameraer, kan kompensere for metodens begrensning vedrørende behovet for samtidig å ta notater og bilder mens du beveger deg og fokuserer på samtalen med deltakeren. Casestudien viste at «Go-along» metoden forbedrer samspillet mellom forsker og beboer i planleggingsprosessen ved å involvere forskeren mer i fellesskapet og gjøre beboerne mer interessert i den pågående forskningen.

Oppsummering av funn:

Om bofellesskapet

Den etnisk mangfoldige beboergruppen består for det meste av eldre voksne. De fleste ikke-nordmenn er fra Afghanistan og Iran. For øyeblikket er mindre enn en tredjedel av leilighetene utleid. Av denne grunn var det veldig lite aktivitet rundt bygningen. Under observasjon var det mange ansatte fra kommunen (vaktmestere og sykepleiere) som viste seg i bygningen for å sjekke at det gikk bra med de eldre. Nabolaget hadde også flere yngre mennesker som bor i andre bygninger.

Noen av beboerne hadde bodd der lenge og er skuffet over å ha mistet mange tjenester de siste årene. Folk fra hele nabolaget pleide å møtes og spille Bingo på kafeteriaen, men etter at kafeen ble lagt ned har de nå mistet sitt sosiale samvær. Ifølge beboerne skjedde det uheldige hendelser i bygget for noen år siden hvor ungdom var involvert, og derfor var det viktig for dem å få nye naboer på samme alder som dem selv. Før var det en uformell sosial inndeling i fordelingen av beboere i bygningen. Nå som Boligstiftelsen skal drifte bygget, vil det bli en sosialt mangfoldig beboergruppe. For andre beboere var alderen til nye mulige naboer ikke noe tema. I stedet ønsket de å ha en mer variert alderssammensetning slik at beboergruppen kunne bli mer aktiv. De trodde at med litt renovering og bedre tilrettelegging for barn, ville bygget også tiltrekke seg unge familier.

Intervjuene viser at beboerne med språkutfordringer opplever usikkerhet i forbindelse med fornyelse av leiekontrakt. Dette antyder mangel på tilstrekkelig avklaring mellom beboerne og den nye utleieren av bygningen. Usikkerheten var mest synlig hos de farsisk-talende innbyggerne, der språk var en stor barriere for deres kommunikasjon med daglig ledelse og andre. Å ikke kunne norsk ekskluderte dem også fra samspill med de andre beboerne. De ønsket at boligstiftelsen skulle få på plass et system der vaktmester og andre kunne bruke slektningene til de farsiske innbyggerne til å kommunisere med dem.

Før pandemien pleide beboerne å møtes til kaffe og kake klokken 17 nesten hver ettermiddag. Imidlertid var det noen av dem som ikke snakket norsk som ikke pleide å møte opp fordi de ikke kunne kommunisere med de andre. Mange av beboerne som deltok i studien kjente ikke hverandre før de møttes i fokusgrupper. I løpet av fokusgruppemøtet kom det forslag om å arrangere utendørs spill som Boccia og Skotthyll (trøndersk spill). Disse spillene krever ikke mye fysisk styrke og kan spilles også av de som ikke snakker samme språk. På denne måten kan de engasjere hele beboerfellesskapet

Tjenester

I løpet av de siste årene har flere tjenester fra kommunen forsvunnet ifølge beboerne. Ifølge beboere som har bodd her lenge, påvirket dette også deres sosiale interaksjon, siden disse stedene ga dem muligheten til å treffe hverandre uformelt og hverdagslig. De aktuelle tjenestene, hovedsakelig i første etasje, inkluderte en kafeteria, frisør, fotterapi og neglesalong. Datafunnene viste at kafeteriaen hadde størst betydning for beboerne siden den ga muligheter for samspill med beboere fra andre bygninger i området. Beboerne foreslo å ha et kollektivt internett- og TV-abonnement, siden det kunne være mulig for boligstiftelsen å forhandle med et eller annet selskap. Alle beboerne ville ha fordeler av dette i form av billigere priser. Det pleide også å være et treningsrom der beboerne hadde treningsapparater slik at de kunne være mer aktive. Alle disse tjenestene gikk tapt på grunn av at kommunen ikke klarte å finansiere dem. Deltakerne i studien tror at hvis disse fellestilbudene gjenåpnes og administreres godt, kan de være lønnsomme siden de ikke bare vil tjene Y20, men også hele nabolaget.

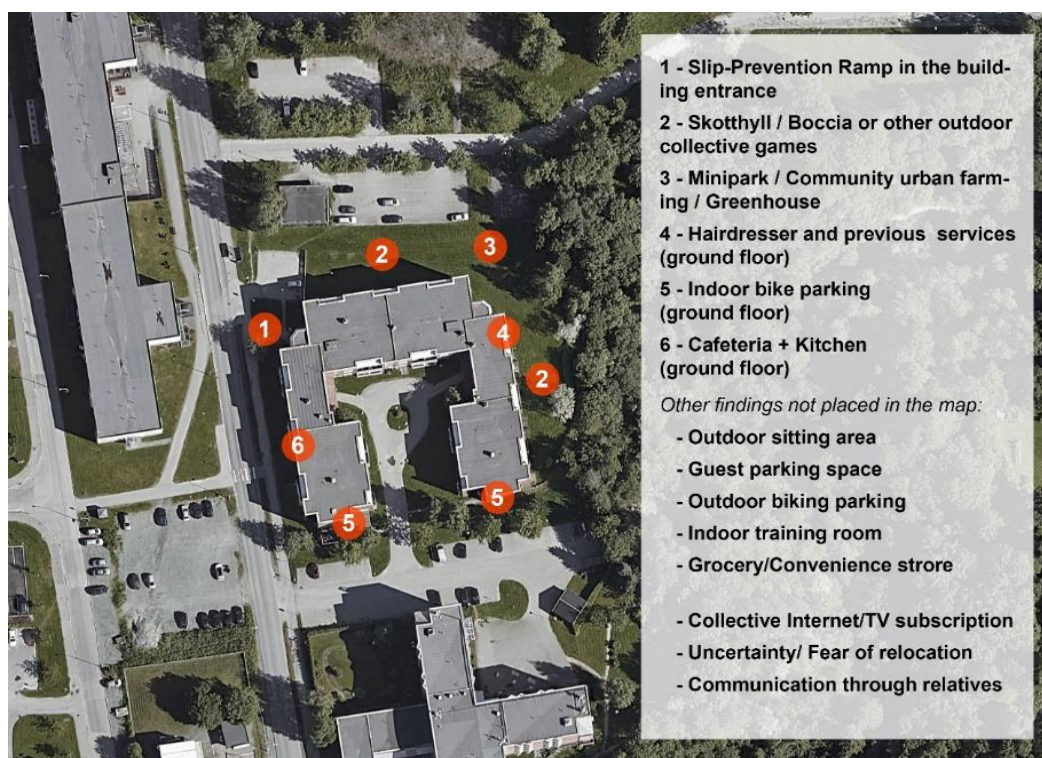
Tidligere brukte de farsisk-talende beboerne ikke mange av disse tilbudene fordi de var relativt nye i bygningen, men nå de trodde også at det ville være gunstig å ha disse tjenestene. Alle var enige om at de nærmeste butikkene i området på en eller annen måte ikke er veldig praktiske og klaget over tilgjengeligheten til dem, siden det å gå ikke er et godt alternativ for dem på grunn av alder og andre funksjonshemninger.

Utendørsområder

YSV20 ligger i et rolig område med lite aktivitet ifølge beboerne. Det er ikke noe felles sitteområde utenfor bygningen, noe som resulterer i at beboere må gå i minst 10 minutter for å finne det nærmeste bordet med benker. Nabolaget i seg selv har få steder å sette seg ned. Dette behovet ble fremhevet av alle som deltok i studien (se tabellside 44). Før pandemien brukte mange av beboerne ikke bygningens utearealer. De foretrakk heller å ta buss til City Lade kjøpesenter. Nå under pandemien bruker de ikke offentlig transport, så de går ikke så ofte ut. Det er en fin bekk nær bygningen, men på grunn av helseproblemer går de fleste ikke ned der siden turveien er veldig bratt. De passerer der bare under nødvendige shoppingturer til supermarkedene, siden de ikke kan bruke bussen nå. Om vinteren går de stort sett bare i det nærmeste området rundt huset og bruker alltid pigger.

Noen av beboerne foreslo at et område foran bygningen på nordsiden kan bli en minipark. Parken kan bli en utendørs møteplass med et lite dyrkingsareal eller drivhus, slik at de kan bruke det som en vinterhage. På den måten kan de oppholde seg ute om vinteren, men samtidig være beskyttet mot været. Mange av beboerne dyrker blomster og planter i hjemmene sine. Dette kan være en aktivitet som engasjerer dem sammen.

Bussholdeplassen er veldig nær den nordlige inngangen til Y20, og det er det viktigste interaksjonsstedet for folk fra nabolaget med Y20-beboere. For beboerne er dette praktisk fordi bussen kommer hvert 10. minutt, og de kan vente fra innsiden av gangen. Foreløpig er utearealet til bygningen bare et transittrom for å gå til bussholdeplassen. Det er mange parkeringsplasser rundt som brukes mest av ansatte i Trondheim kommune (sykehjem, vedlikehold osv.). Selv om det er stort sett tomt, må Y20-beboernes gjester betale høye parkeringsavgifter. Dette var en bekymring for noen av beboerne. De som eide en bil, ønsket at de kunne ha et bestemt sted å vaske biler utenfor. De fleste av beboerne har sykler, men de parkerer dem i leiligheten siden det ikke er noen plass for sykkelparkering inne i bygget eller på utsiden.



Flyfoto med plassering av ulike, ønskede fellesarealer og tiltak

Innendørs fellesarealer og private rom

Ifølge beboerne burde det vært mer aktivitet i bygningens innendørsarealer og de ønsker at det tilrettelegges arealer som kan være tilgjengelige for dem hele tiden. I enden av de lange korridorene er det seks hjørnerom som kan forvandles til fellesrom for beboerne. Før pandemien ble hjørnene brukt til samlinger og felles feiringer. Under fokusgruppen uttrykte beboere ønsker om å gjøre noen av disse om til verksteder for reparasjon av sykler og andre ting, treningsrom (som det viktigste basert på tabell nedenfor) med god utsikt og sitteplasser. Tre hjørnerom i første etasje kan gjøres om til sykkelparkering, slik at de slipper å parkere syklene inne i leilighetene lenger.

Ifølge innbyggerne er korridorene lange og ser like ut, noe som gjør det forvirrende for dem. De hadde ønsket at korridorene var aktive, med flere synlige mennesker i bygningen, i tillegg til å bli malt i flere ulike farger, så de fikk et mer tiltalende utseende. Det pleide å være flere møbler i korridorene, men nå er det bare møbler i noen av hjørnene. Beboerne uttrykte behov for å fornye møbler og ønsket at flere sittegrupper ble lagt til langs korridorene, hvis brannsikkerhet tillater det.

Under intervjuene og i fokusgruppen dukket det opp flere klager over beboernes egne leiligheter, spesielt fra de farsisk-språklige, noe som kanskje tyder på manglende kommunikasjon mellom boligstiftelsen og disse beboerne. Alle mente at det var huseier, d.v.s. boligstiftelsen, sitt ansvar å fikse disse problemene.

ALL FINDINGS					Add	Remove	Replace	Restore	Upgrade	
Intervention Type (What?)	Physical Interventions	Private Space	Apartment	MEP				1		
				Fixture	2		3			
				Appliances						
				Maintanance					2	
				Emergency				1		
			Storage Room	Enclose					1	
		Make safer						1		
		Shared Spce	Outdoor	Building	Balcony Paint	1				
					Rain/Snow Cover	1			1	
					Privacy Barriers	1				
			Non-Building	Urban Farm	3					
				Anti-Slip Ramp	1					
				Tables & Chairs	2			3		
				Children Playground	1					
				Small Park	3					
				Guest parking	2					
				Winter room	3					
				Car washing area	1					
	Bike Parking			1						
	Inner Garden Flowers	2								
	Indoor	Coridors	Furniture	1					2	
			More Colorfull							
			Interior Bike Parking	1						
		Corners	Electrical Bike Parking						1	
			Exercise Room	3			2			
			Furniture				1			
	Social Interventions	Services	Business	Hairdresser				2		
				Market/Grocery	4					
				Cafeteria				3		
			Public	Food therapsit				2		
				Collective Internet	2					
				Maintanance						1
		Community	Neighbor age	Bike Workshop	1		1			
				Coffe & Cake Afternoon				1		
				Communication	3					
			Tenure Security				5			
Norwegian Games						1				
Doesn't Matter			4							

Tabell som viser ulike temaer og tiltak i bygning og uteområder som ble nevnt av beboerne i studien. Tallangivelse viser frekvens (hvor ofte temaet ble omtalt) og add (legg til) remove (fjern) replace (erstatt) restore (reparer) og upgrade (oppgrader) viser ønsket tiltak

Likheter og forskjeller mellom beboere i Y20

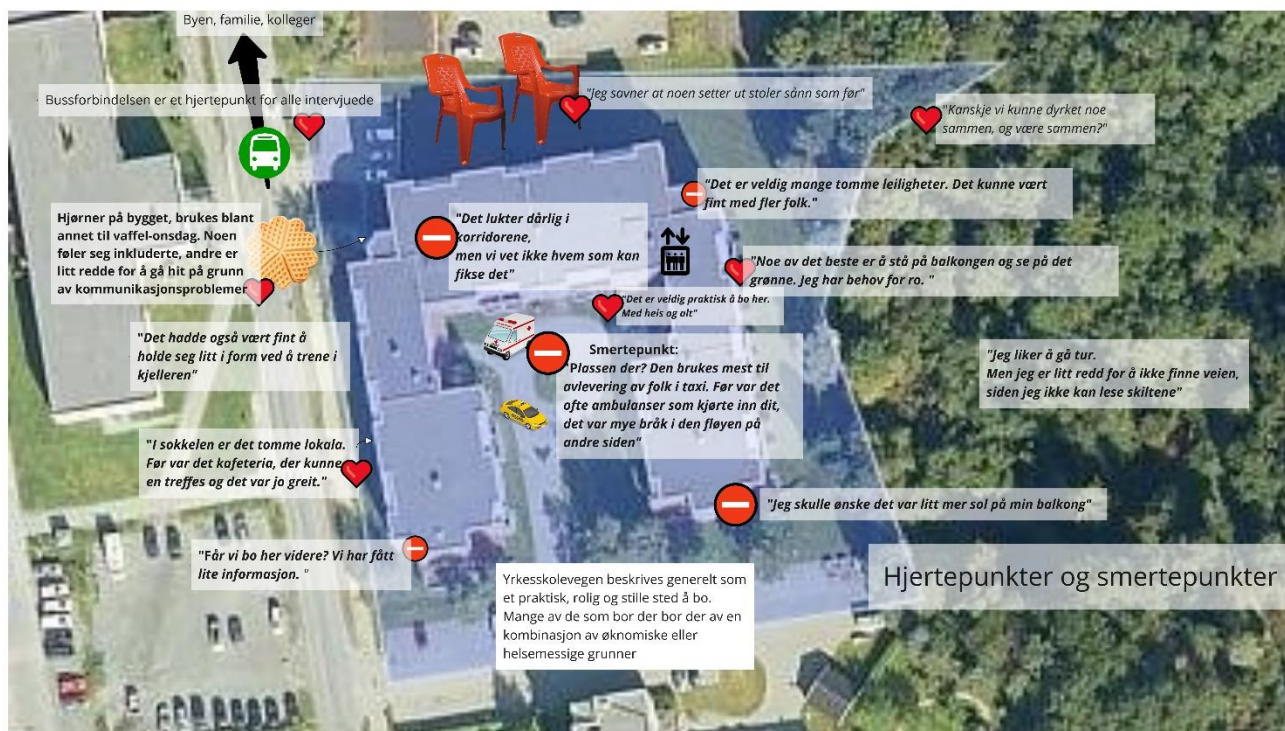
Resultatene fra feltarbeidet viser at det er mange likheter med hensyn til det innbyggerne i Y20 ønsker å endre. Tabellen kan hjelpe til med å forstå hvilke av funnene som var felles for mange av beboerne. De høyeste tallverdiene viser frekvensen for hvor ofte et bestemt tema ble nevnt av deltakerne. Forståelig nok hadde de mange sammenfallende interesser angående tiltak som kommer hele felleskapet til gode.

Beboergruppen i Y20 er imidlertid mangfoldig og variert når det gjelder etnisitet og kultur. Mangfold er vanligvis assosiert med grunnleggende forskjeller i verdier, holdninger og preferanser (Desmet et al., 2017). I visse tilfeller, under feltarbeidet, kom disse forskjellene til syne i hvordan deltakerne samhandlet med forfatteren og den spesifikke metoden som ble brukt. Farsi-gruppen, muligens på grunn av deres innvandrerstatus, var skeptiske og uvillige til å stole på forfatteren i begynnelsen av feltarbeidet. Det var en interessant observasjon at før de snakket med forfatteren om et problem, snakket de med hverandre og sørget for at de var samstemte. Dette kan ha vært en kulturell forskjell siden noe tilsvarende ikke kom til uttrykk i den norsktalende gruppen. Etter at forfatteren fikk tillit, begynte de imidlertid å snakke fritt og til og med være mer engasjert under hele prosessen. En annen synlig forskjell var at de farsisk-språklige deltakerne hadde en tendens til å fokusere mer på sin private leilighet, i stedet for fellesarealene.

Gjennomføring av arbeidsverksteder for å utvikle ideer og løsninger

“Målet er at plutselig en dag kommer noen og planter en plante i jorden, som ellers ikke ville ha funnet på det.”

Deltaker i idéverksted



Figur 1: et utvalg sitater fra datainnsamling i Yrkesskolevegen 20, som presentert i idéverksted 1

Arbeidet omfattet gjennomføring av to arbeidsverksteder hvor konkrete ideer om utforming og organisering av nye boligløsninger ble diskutert. Basis for diskusjonen var forslag utarbeidet i samarbeid mellom forskere og arkitekter med utgangspunkt i kunnskap fra delprosjekt 1. Ideutviklingen var knyttet til Yrkesskolevegen 20.

NTNU har god erfaring med å arrangere arbeidsverksteder i samarbeid med medarbeidere fra Kommunaldirektørens fagstab i Trondheim kommune. For å få til en inkluderende og menneskesentrert prosjekt var det viktig å inkludere representanter for de identifiserte målgruppene for nye driftsmodeller og boliger i co-design verksteder. Planen var å gjennomføre menneskesentrerte design-verksteder med utgangspunkt i historiefortelling og tjenstedesignmetodikk. Vi har også dannet et godt samarbeid for å utforske og videreutvikle nye deltakelses-verktoy gjennom prosjektet visuell læringsarena. Dette er en erfaring vi ønsket å bygge videre på i vårt arbeid med respondenter, informanter og arbeidsverksteder. I tillegg har masterstudenter fått mulighet til å involveres seg i prosjektet, og en masteroppgave har blitt skrevet basert på Yrkesskolevegen 20.

Hva er tjenstedesign?

Tjenstedesign er en tilnærming til tjenesteutvikling som har som mål å utvikle tjenester tilpasset de menneskene som inngår i den. Dette gjøres ved å få tilstrekkelig innsikt i tjenestebrukere og leverandører ved hjelp av kvalitative metoder, og at man gjennom hele prosessen jobber tett

sammen med de faktiske brukerne når man utvikler nye tjenester. Medvirkning og samskaping står derfor sterkt i tjenstedesignprosesser.

Covid-19 og endring av forskningsopplegg:

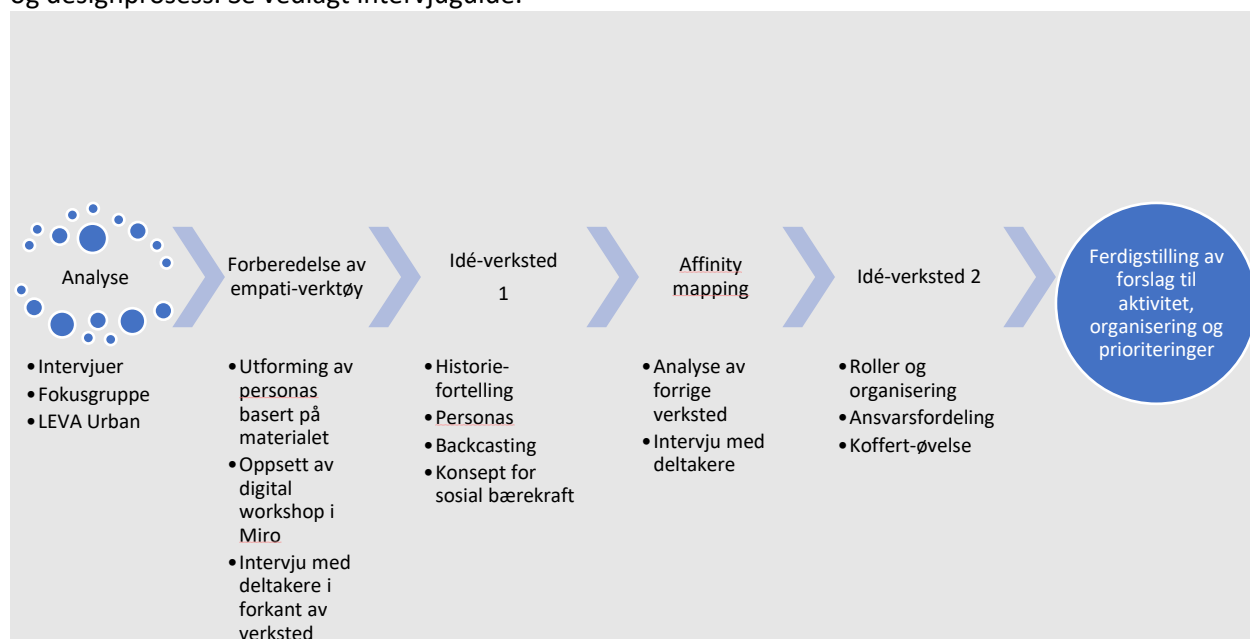
Covid-19 inntraff midt inn i oppstarten av delprosjekt 1 og 2, og rammet prosjektet ved at det ble begrenset tilgang til respondenter. Direkte involvering gjennom fysiske arbeidsverksteder var sentralt i co-design-prosessen og arbeidsverksteder. Alle beboerne i YSV20 er i risikosone og det ble bestemt å ikke ha store designverksteder, men heller gjennomføre telefonintervjuer. I tillegg ble go-along, utendørs intervjuer og en mindre fokusgruppe-diskusjon ble gjennomført høsten 2020 når smittetallene var lave i regionen.

Endelig design av idéverksteder

Det ble avholdt to idéverksteder med utgangspunkt i tjenstedesign-metodikk, se *Figur 2: Oppsett av designverksteder og arbeid imellom*. Siden det på grunn av smittesituasjonen ikke var mulig å avholde fysiske verksteder, ble datamaterialet som hadde blitt samlet i forbindelse med intervjuer, LEVA Urban spørreundersøkelse samt go-along intervjuene brukt som materiale for en empatisk prosess.

Forberedelse og bakgrunnsmateriale

To forskere fra institutt for design, med erfaring fra samskaping og tjenstedesign, designet og gjennomførte idéverkstedene. Forberedelsene bestod av at man satte seg inn i bakgrunnsmateriale, bestående av undersøkelse, intervjuer og (deltakende) observasjon. I tillegg gjennomførte den ene fasilitatoren 3 intervjuer for å forstå forventninger og bakgrunn som kan bidra til å validere metodikk og designprosess. Se vedlagt intervjuguide.



Figur 2: Oppsett av designverksteder og arbeid imellom

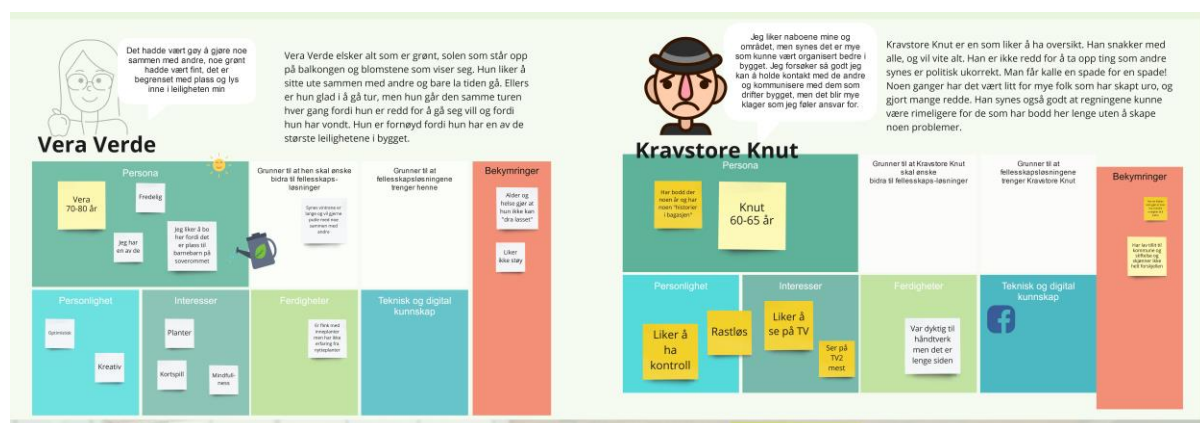
Idéverksted 1:

Formålet med idéverksted 1 var å skape empati for de ulike menneskene som bor i Yrkeskolevegen samt de som kunne tenke seg å bo der ifølge LEVA Urban-undersøkelsen, i tillegg til å foreslå konkrete løsninger for hvordan man kan dekke beboerne og stiftelsens behov for mer sosial bærekraft i boligform. For å få til dette, designet vi et digitalt verksted i det digitale verktøyet Miro, hvor vi inviterte deltakere fra forskningsprosjektet, fra kommunen, fra boligstiftelsen og deltakere med bakgrunn fra alternative boligformer. Totalt var det 14 personer til stede inkludert fasilitatorer.

Vi benyttet en sammensetning av historiefortelling, personas og backcasting, med god tid til diskusjon. Historiefortelling for empati og felles utgangspunkt, persona for å sikre overføring fra data om beboere, og backcasting for å formulere idéer for muligheter videre.

Historiefortelling ble benyttet for å skape møtepunkt mellom de ulike deltakerne i verkstedet og for å sikre at hver deltaker sin erfaring ble tatt med i prosessen som et viktig element. Historiefortelling er den mest allmenngyldige måten mennesker kan dele og forstå hverandres erfaring og kunnskap på, uavhengig av faglig bakgrunn.

Persona (Figur 3): Basert på intervjumaterialet og LEVA Urban, formet vi seks 'persona'. Formålet med persona er å skape empati i en designprosess. Det er fiktive rollefigurer som skal representere datamaterialet, og er beskrevet slik at deltakerne i idéverkstedet kan se for seg hvordan ulike 'kunde grupper' eller 'typer' vil passe inn i forslagene som formes i løpet av verkstedet (Madsen and Nielsen 2009). Persona er en metode som er utstrakt brukt, men også kritisert for å gi et fastlåst og ensidig bilde av en gruppe mennesker (Matthews, Judge et al. 2012, Cabrero, Winschiers-Theophilus et al. 2016). Siden det var en variert beboergruppe som viste seg i datamaterialet og i LEVA Urban, hvor det kan forventes at ulike mennesker har ulike interesser og forutsetninger, valgte vi å plassere to slike rollefigurer ved siden av hverandre for å gi deltakerne i idéverkstedene en utfordring, i tillegg til å skape empati. Sosial bærekraft er avhengig av at man får til å skape relasjoner mellom ulike personligheter og derfor er en beskrivelse av en enkelt persona utilstrekkelig.



Figur 3: To 'persona' fra idéverksted 1, Vera Verde versus Kravstore Knut

Backcasting: Deltakerne jobbet i to grupper med å foreslå en målsetning frem i tid, basert på sine to persona. De ble gitt en trapp hvor målsetningen skulle plasseres på toppen, deretter skulle gruppene jobbe med å foreslå hvilke delmål som måtte nås underveis for å oppnå målet. Denne metoden heter backcasting og er mye brukt når man skal løse komplekse utfordringsbilder sammen med en sammensatt gruppe interessenter (Quist 2007, Wangen 2011).

Idéverksted 2

I idéverksted 1 var det lagt frem to alternative fremgangsmåter for å skape engasjement. Målet med idéverksted 2 var å jobbe videre med konseptene fra idéverksted 1, og jobbe med å beskrive hva som blir viktig når man skal tilrettelegge for sosialt fellesskap i boligstiftelsens bygninger. Som forberedelse hadde vi gjennomgått Miro-brettet med tanker fra forrige gang, og sett igjennom og diskutert det transkriberte materialet fra forrige workshop. Det hadde kommet frem en del mismatch i materialet, noe som er spesielt spennende sett fra en samskapingsworkshop. For

gått glipp av noen refleksjoner, observasjoner, funn eller tråder fra innsiktsmaterialet som var viktige for å beskrive det som har kommet frem.

Funn

I denne oppsummeringen legger vi vekt på å få frem forslag som kan være til nytte for videre arbeid i Boligstiftelsen. Deltakerne i idéverkstedene hadde høy ekspertise og mange eksempler å bygge på når det gjelder å forme aktiviteter som kan skape fellesskap, engasjement og eierskap på sikt, og noe av det mest innlysende er kanskje at en slik erfaringsplattform kan være en viktig nøkkel for å kunne lage fleksible og gode løsninger for fremtiden. Erfaringsplattformer for 3.boligsektor kunne være nyttige for å samle og ikke minst dele erfaringer mellom nøkkel-aktører i sektoren.

Under har vi beskrevet mer detaljert hva som ble diskutert i gruppearbeidet og fellesdiskusjonene, innenfor disse kategoriene.

Forslagene som kom frem kan deles i :

1. *Vilkår for sosial bærekraft i boligblokken*
2. *Hverdagslige møtepunkter - fysisk og sosialt*
3. *Felles prosjekter og konkrete eksempler*
4. Den gode starten: ett større prosjekt eller flere små?
5. Veien dit (prosessanbefalinger og organisering)
6. *Ansvarsfordeling (hvem skal gjøre hva?)*

Vilkår for sosial bærekraft i boligblokken

Tillit, stabilitet, eierskapsfølelse og konflikthåndtering var gjennomgangstema i diskusjonene som vi har kategorisert som vilkår for sosial bærekraft.

Tillit: Mye av diskusjonen sentrerte rundt at man må ta sikte på å oppnå en følelse av tillit og trygghet. Beboerne har uttrykt at de ønsker å bli trygg på de andre i blokka, og kjenne hverandre med mer enn navn. Dette kan ifølge deltakerne oppnås ved at beboere involveres i prosjekter og viktige saker, slik at de føler eierskap og tilhørighet til samme fellesskap. Det å kjenne naboene dine gjør det også lettere å be om hjelp til hverdagslige ting. Fellesskap er "følelsen av å være i samme båt", som en av deltagerne uttrykte det. Beboerne i Yrkesskolevegen er mangfoldig både i språk og kulturell bakgrunn, og verktøy for å overkomme språkbarrierer blir foreslått som viktig for å bidra til trygghet på tvers av dette mangfoldet.

Stabilitet: Både i workshop og i datamateriale om beboerne så fremheves det at det bør legges til rette for stabilitet i beboergruppa. Et viktig grunnlag for dette er langsiktige leieavtaler. Beboerne vil da ha en mer stabil bosituasjon, og det er lettere å få trygghet i en beboergruppe hvor ikke hele tiden noen byttes ut. Deltagerne tenker også mer langsiktighet vil føre til mer eierskap for boligen, og at beboere da vil legge mer inn i å skape boligen om til et hjem. Tidligere, da blokka var knyttet til kommunens ordninger, var det kortere leieavtaler i tråd med kommunens politiske føringer, men det er nå muligheter for å redefinere dette.

Konflikthåndtering: I datamaterialet om beboerne, og i erfaringene fra deltakerne i idéverkstedet, ble det mange ganger nevnt at man må legge til rette for at det finnes god konflikthåndtering. Det ble blant annet beskrevet av en deltaker at dersom man gir personer ansvar for mindre ting som de må gjøre sammen, kan mennesker som ikke kjenner hverandre fra før finne arenaer hvor små ting

enkelt kan bringes på banen før ting blir til en stor konflikt. Å skape fellesaktivitet er på denne måten ikke bare viktig for å lage felles løsninger, men virker preventivt mot konflikter. Det fremheves også viktigheten av at noen med tilstrekkelig kompetanse som kan ta ansvar for mer komplekse konflikter. Hvor ansvaret skal ligge for dette er også diskutert. Noen konflikter vil kanskje best løses med hjelp av en ekstern part. Det nevnes at på Svartlamon er det en koordineringsgruppe blant beboerne som tar seg av en god del av konflikthåndteringen. Noen ganger i samarbeid med daglig leder, og andre ganger på egenhånd. Det blir videre problematisert hvorvidt det er lurt å la beboerne selv ta seg av dette, men at det er vanskelig å si noe generelt om dette. De fleste konflikter tas nok på så lavt nivå som mulig blant de det gjelder, men det er et behov for at man har en plan for hva man gjør hvis dette ikke er tilfelle. Da har man også andre eksterne instanser å spille på som konfliktråd, barnevern, politi, alt etter nivå på konflikten.

Eierskapsfølelse: Eierskapsfølelse er et hovedfundament innen samskaping og ett av de viktigste argumentene for å involvere mennesker i felles-prosjekter. Å legge til rette for at det er beboerne selv som setter premissene for oppbyggingen av det sosiale fellesskapet er en grunnleggende tanke både i intervjuer og workshop. Ideen er at man ved å skape et felles mål og prosjekt, på en slik måte at det er forankret hos de som bor der, så vil vi få et bærekraftig sosialt fellesskap. Hvis beboerne skal ha styringen, må de involveres i beslutninger som angår dem. Det påpekes at hvis alle beboerne skal ha en mulighet for å være med å bestemme, så må det gjøres på ulike måter og i ulike fora. Fora for medvirkning blir også sosiale treffsted og vil derfor i seg selv kunne være med på å bidra til et fellesskap. Medvirkningen er både på et overordnet plan, men gjelder også ved valg av møblering, farger etc. i fellesareal og ved utforming av utomhusplan. En slik aktiv medvirkning kan være et skifte for mange av beboerne, hvis de er vant til en mer passiv rolle i mer tradisjonelle kommunale utleieboliger.

Hverdagslige møtepunkter - fysisk og sosialt

Mange trakk frem at man ikke bare må ha store og langsiktige prosjekter, men at et godt bomiljø ofte skapes i naturlige hverdagslige treffpunkter. Det kan være så enkelt som at man kan møtes når man henter posten. Mange av de intervjuede beboerne hadde nevnt det å vente på bussen som et slikt naturlig treffpunkt, som man kan bygge videre på, for eksempel ved å lage sitteplasser. Det ble trukket frem behov for fysiske møteplasser som er lagt til rette for både planlagte og spontane møter. Det ble nevnt at man burde gjøre korridorer og fellesarealer både inne og ute mer innbydende – noen beboere klaget blant annet på lukt og lys i korridoren og noen var forvirret i forhold til hvor de befant seg. Aktiviteter i soklene er egnet for arrangementer man oppsøker aktivt. Det ble nevnt at den burde organiseres på en annen måte enn dagens "hjørnestuer" for å sikre at alle føler seg velkomne. "Ina Innadvent" (en av de fiktive rollefigurene) kan oppsøke tilbud når hun har lyst og være sikker på å kunne trekke seg tilbake til egen privatsfære etter møtet.

Under idéverkestedet ble det nevnt andre forslag som:

- En oppslagstavle med kort informasjon om hvem naboene dine er, med bilde og en liten tekst
- "Bli kjent-kvelder" etter hvert som nye beboere flytter inn
- Hyggelige og inspirerende arrangementer, som konserter eller filmvisninger
- Jevnlige allmøter hvor alle kan ta opp saker
- At man skaper en situasjon hvor man trenger noe andre kan gi og omvendt, og at man gjør ting sammen og for hverandre

Ulike språk har vært nevnt både i intervjuer og i workshop som tidligere barrierer for å få til et sosialt fellesskap. Et forslag som kommer fram i en av gruppene er å få inn personer i beboergruppen som kan både norsk og et eventuelt annet morsmål, og da gjerne selv opplever at de har en fot i begge leire. Det vil da kunne bidra til at en bedre forståelse av hverandres språk og kulturer. Flere av beboerne i YSV snakker nok flere språk.

Felles prosjekter og konkrete eksempler

Både i første og andre verksted ble tanken om felles aktiviteter foreslått som et sentralt virkemiddel for å få til et sosialt bærekraftig bomiljø. Spesielt ble det beskrevet som viktig å finne aktiviteter med en lav terskel for å delta, og aktiviteter som kan virke samlende på tross av språkbarrierer eller andre ulikheter. Selv om det var mye fokus på *felles* aktiviteter og oppgaver, ble det også fremhevet av flere at alt må ikke passe for alle for at noe skal bli gjennomført. For noen aktiviteter kan det være bedre å heller organisere undergrupper for beboere med felles interesser. Konkrete eksempler på felles aktiviteter var at man kan

- lage mat sammen med andre for så å invitere resten til å spise
- ha en felleshage som et godt utgangspunkt for å skape følelsen av å være i samme båt.
- Fellesdugnad hvor man gjør praktiske ting i bomiljøet (vedlikehold osv)
- For noen kan det være naturlig å ha vaffelsteking, mens andre som “Nils Ny” vil holde på med byggeprosjekter.
- Felleshage fikk mye fokus, og var også et ønske fra en del beboere.
- Organisere kafé hvor det er aktiviteter som leksehjelp eller språkkafe
- Et “verksted” hvor man kan få hjelp til digitale spørsmål eller praktiske ting
- Møteplasser hvor man kan snakke om ulike tradisjoner og kunnskap om dyrking, mat osv
- Leker eller aktiviteter som krever fysisk aktivitet
- Organisere felles turer i nærmiljøet
- Det ble også nevnt at man burde ha et verksted hvor man kan reparere ting, sykler, hageting, benker osv.

Den gode starten: ett større prosjekt eller flere små?

Deltakerne med erfaring fra bofellesskap, understreket mange ganger viktigheten av den gode starten og at folk blir gitt ansvar helt fra begynnelsen. Det var likevel uenighet blant deltakerne om man bør gå for et større fellesprosjekt, eller å forsøke å skape noe for alle helt fra start.

Konsept A: En systematisk og overordnet tilnærming

Det ene konseptet som ble beskrevet, handlet om at husverten skulle ta initiativ til å kartlegge ulike behov og ønsker i bygget, for så å forsøke å skape aktivitet og ulike komitéer for aktivitet som treffer mange. Her hadde husverten en rolle, men etter hvert skulle ansvaret deles med en beboerforening som skulle ha oversikt over alt fra dagligdagse yoga-aktiviteter til større konserter eller lignende ut i fra det som ble satt i gang. For å få til dette burde man ifølge deltakerne arbeide systematisk med å kartlegge interessene til beboerne og potensielle ressurspersoner som kan drive aktivitetene

“Å legge til rette for initiativets rett – at folk får litt fri til å gjøre det de vil”

Konsept B: Å satse på ett fellesprosjekt for å oppnå eierskapsfølelse

Det andre konseptet, la til grunn at man ville få ‘den gode starten’ ved å sette i gang ett større fellesprosjekt, og så knytte engasjement fra ulike beboere til dette prosjektet basert på interesse og

evner. Prosjektforslaget som ble lagt frem var urban dyrking, både fordi det var dette beboerne hadde foreslått og fordi det var deltakere i gruppa som forsker på urban dyrking. Gruppa mente at dette fellesprosjektet kan være et sted som kan være tillitsskapende og identitetsskapende og gi beboere og stiftelse noe å starte med uten at man bygger for mye forhåpninger til at man skal tjene alle.

“Målet er at plutselig en dag kommer noen og planter en plante i jorden, som ellers ikke ville ha funnet på det.”



Figur 5:Konsept B: Urban dyrking ble et gjennomgangstema i både workshop 1 og 2

En fordel med urban dyrking er at det kan starte i det små, og så bli et større prosjekt hvis det er engasjement for det. En av gruppene beskriver det som å starte med noen plantekasser, for så å planlegge etableringen av et drivhus, skaffe midler for dette og så bygge det opp.

Det er flere potensielle samarbeidspartnere og ressurser på urban dyrking her i Trondheim¹. Deltakerne nevnte Kompetansesenteret på Voll Gård som er støttet av Trondheim Kommune som interesserte i prosjektet, og samarbeidspartnerne på Svartlamon som også har erfaring fra dyrking og fjørfehold.

Veien dit (prosessanbefalinger og organisering)

På forslagene om hvordan man egentlig skal klare å organisere for å nå et mer sosialt bygg, ble det nevnt:

- Viktigheten av å velge ut en robust sammensetning av beboere, og derfor jobbe med å utarbeide kriterier for hvem som skal ha ulike roller
- Behovet for et stort og tydelig handlingsrom (for hvem?) slik at ikke alt må passe alle for at det skal bli gjennomført

¹ <https://www.trondheim.kommune.no/urbandyrking/>

- Forankring i beboere slik at de tar styringen
- Å tilgjengeliggjøre en pengesum som kommer fra leien som skal dekke ulike beboerbestemte aktiviteter
- Grunnsteiner som bør være felles: ansvar, krav, målsetninger og en «felles visjon»

Ansvarsfordeling (hvem skal gjøre hva?)

I løpet av “Koffert”-øvelsen ble det tydelig at det var enighet om at ansvaret for de ulike aktivitetene og vilkårene for aktivitet, var delt mellom Boligstiftelsen og beboerne.

Beboerens ansvar: Det ble beskrevet følgende aktiviteter som kanskje kan føre til redusert husleie: Småplukk, vasking, klippe plen, koste, male, men også vaffelsteking. Likevel var det litt usikkert hva man kan ta redusert husleie for. Dette ble et spørsmål som gjenstod etter idéverkstedene som en løs tråd som bør få fokus videre. I tillegg ble følgende listet som de fremtidige beboeres ansvar:

- Felles aktiviteter
- Vaktmestergruppe / tilsyn
- Definerer av roller og rammer for felles aktivitet
- Vaffel-onsdag med pensjonister, samt matfelleskap
- At det er kort vei mellom å bestemme noe og gjennomføre det
- Å vedlikeholde og opprette bli-kjent rutiner
- Kanskje en beboer kan ha en husvert-rolle, en person som vet mye og som alle vet hvem er?
- “Familien Fri” kan tilby tjenester for andre, som å fikse ting

Boligstiftelsens ansvar: Følgende ble plassert under Boligstiftelsens/Huseiers ansvar:

- Å tilby en stabil bosituasjon, langsiktig leieavtale
- Legge forhold til rette for stabilitet i beboergruppa
- Definere roller og rammer for felles boforhold (også nevnt hos beboerne)
- Sikre en oppslagstavle og et sted å kommunisere
- Bygge fellesområder (noe er søknadspliktig) og sikre økonomiske midler
- Sørge for medbestemmelse, at alle må ha mulighet til å være med å bestemme og det må kunne gjøres på ulike måter og i ulike fora
- Lage et system for drifting av felleslokaler, før driften gjennomføres av beboere
- Sørge for god konflikthåndtering

Samarbeid mellom beboer og Boligstiftelse: Flere deltakere nevnte at grensesnittet mellom beboer og Boligstiftelse var viktig(st) og nevnte derfor at man kanskje burde etablere en beboerforening, samt lage en prosjektstilling til beboer som har en rolle som husvert sammen med stiftelsen.

Frivillige organisasjoner: I første omgang konsentrerte deltakerne seg tidlig om ansvarsområdene for Boligstiftelse og beboere, og så ikke for seg at ansvar kunne deles med noen andre aktører. Når de ble stilt spørsmål om dette fra fasilitatorene, begynte de likevel å stille hverandre spørsmål om ikke andre kunne være sentrale i å beholde aktivitet. Da kom følgende forslag på banen:

- Språkkafé i sokkel
- Generasjonsmøter, Østbyen frivillighetssentral
- Bli-kjent kvelder etter hvert som mye beboere flytter inn

- Drift av kafe
- Verktøy og hjelp til å overkomme språkbarrierer

Svartlamon nevnes hyppig som en veldig relevant partner for Yrkeskolevegen. De har relevante erfaringer med bygging av sosialt fellesskap og drifting av frivillighet, og har også spesifikk erfaring opp mot konsept B: urban dyrking.

En annen potensiell partner som nevnes er Østbyen frivillighetssentral², som er driftet av Kirkens Bymisjon. De har allerede pågående prosjekter som kan være relevante. Eksempelvis har de et generasjonsprosjekt³ der eldre hjelper unge med leksehjelp, datakurs og kafe for hjemmeboende eldre.

Refleksjon

Tjenestedesign har den fordel at man kan sette seg inn i ulike menneskers ståsted for å forstå utgangspunkt og opplevelse av en situasjon. I denne studien, har det vært en utfordring å få til godt innsiktsarbeid med direkte involvering på grunn av COVID-situasjonen. Likevel er det ikke vanskelig å se basert på funnene at mye av utfordringene handler om nøkkelutfordringer som er velkjente innen samskapingsteori; participation.

Målsetningen til “problem-eieren” Boligstiftelsen hvor man ønsker å bevege seg fra en ovenfra og ned, til et mer nedenfra og opp perspektiv i beboergruppa, er et sentralt tema for dagens offentlige tjenester. I Kommune 3.0 er nettopp målsetningen at innbyggere i fremtiden skal bevege seg fra å ikke bare være passiv tjenesteyter, men sakte, men sikkert bli mer deltakende og aktive i eget liv og løsninger knyttet til dette. Når Boligstiftelsen velger å trekke seg som huseier for folk med kommunalbolig, er dette kanskje et steg i retning at man ønsker å skape alternativer som utfordrer den nåværende modellen.

“Tomme kofferter” og ubesvarte spørsmål

Det som sies mellom linje er vel så viktig som det som ikke sies (Ladson-Billings 1992). Det er derfor viktig at vi prøver å beskrive temaer som ble tatt opp men som ingen var innom og reflektere rundt hvorfor det kan ha blitt slik.

Den økonomiske modellen: I starten av prosjektet ble det beskrevet av prosjektpartnerne at man ønsket seg en situasjon hvor beboere med håndverksegenskaper eller andre talenter kunne bidra med å yte tjenester for stiftelsen som kan gi reduksjon i husleia eller bidra til prosessen fra eie til leie. Det ble også lagt som et av spørsmålene i LEVA Urban-undersøkelsen. I idéverkstedene kom det likevel sakte men sikkert frem at det ikke var like tydelig at beboere kan ta et slikt ansvar juridisk, og at man kanskje burde snakke om andre typer kostnadsreducerende aktivitet. Fasilitatorene prøvde flere ganger å bevege seg inn på temaet men det ble ikke besvart tydelig. Dette gjorde at man heller ikke fikk beveget seg inn på mulige løsninger i form av leie-til-eie kontrakter eller businessmodeller.

Kanskje var denne endringen et resultat av at man er redd for å skape forventninger i samskapingprosessen som man ikke har juridisk belegg for, eller kanskje har det vært diskusjoner blant de ulike aktørene som designfasilitatorene ikke har kjennskap til? Å styre forventning er et velkjent fenomen i co-design og samskaping (Mey and van Hoven 2019). Det vil være viktig for videre prosess at en beboerinvolvering har en mer åpen prosess i forhold til hva som er forutsetninger og

² <https://ostbyen.frivilligsentral.no/>

³ <https://www.facebook.com/GenerasjonsmoterTrondheim/>

mulighetsrom, slik at det blir en velforankret prosess som kan skape reell endring ikke bare i fysiske og konkrete planer, men også i holdninger.

Nyttige samarbeidspartnere: I oppgaven om å fordele ansvar, koffertøvelsen, fikk Frivillige organisasjoner først ikke noe ansvar før fasilitatorene spurte direkte om dette. Heller ikke "kommunen", "NAV", Svartlamoen eller Voll gård som hadde blitt nevnt i diskusjoner og intervjuer tidligere, fikk tildelt noe ansvar. Hvorfor det er slik, kan ha mange årsaker.

En tanke kan være at Boligstiftelsen er svært selvstendig og har sin egen visjon, noe som kan støttes av våre møter med dem, observasjon og innspill. En annen årsak kan være at det har blitt gjort et bevisst valg om at man skal styre mot 3. boligsektor og dekke de vanskeligstilte i Trondheim som ikke har tilgang til kommunal bolig, og derfor ikke har noen langvarig avhengighet av kommunale tjenester. En tredje årsak kan være at man ikke har lyktes i å involvere kommunale og sosiale aktører som NAV, kommunen og tilknyttede aktører som Voll gård i prosessen, og at det derfor blir vanskelig å se for seg.

Det kan også handle om tidsaspektet i øvelsen, og at deltagerne startet med det ansvaret de mente var tydeligst og lettest å plassere, og at de ikke kom seg til det punktet hvor de så mulighetene for å utfordre dette. (Dette kan støttes ifra transkriberingen i gruppe 3 hvor dette temaet dukker opp i de siste fem minuttene av gruppearbeidet). En begrensning på å åpne opp mulighetene her er bruken av ordet "ansvar". Som det kommer fram i den ene gruppen så er det formelle ansvaret for bygget nå tydelig overdratt til Boligstiftelsen (så her tenker jeg at vi kanskje burde bruke en annen formulering for å trigge diskusjoner rundt hvordan vi kan få andre organisasjoner til å bidra).

Verktøy for å sikre en bærekraftig sammensetning av beboere: Et annet tema som stod ubesvart, var hvilke verktøy man har tilgjengelig for å sikre en god sammensetning av beboere, og hvor disse skal komme fra. En del arbeid har blitt gjort i prosjektgruppa for å forsøke å definere hvem som bør omfattes, og blir diskutert andre steder i denne rapporten, men lite har blitt diskutert om hvordan man får en god sammensetning. Dette kan være interessant å utforske videre eller observeres videre som spørsmål når man skal sammenligne Yrkesskoleveien 20 med Mellomveien 17 og 19. Vi utforsket temaet litt med å stille ulike rollefigurer mot hverandre og slik indirekte spørre "hva skal til for at Nils Ny og Familien Fri vil bo med Kravstore Knut?". Svaret på dette ble fellesprosjekter og organisering av aktivitet, men det blir da også påfallende i diskusjonene at det ofte nevnes at «noen» skal ha en rolle som ekstra pådriver, ekstra igangsetter eller ressursperson. Det nevnes frivillige, studenter, og familiemedlemmer. Det kan være nyttig å se på hvilke tråder som leder til denne konklusjonen, for å sikre at flere av disse løses av fellesskapsløsningene og beboerne selv, og at man skaper et realistisk bilde dersom man skal knytte seg til andre tjenester osv.

Livsløp: En kritikk av bruken av 'persona' er at man lett kan komme til å tro at en menneskegruppe er statisk, men i virkeligheten vil det bare være et stillbilde av et menneske for å illustrere noe. Til tross for at man ønsker aktive beboere, vil man også kunne forvente at en del beboere vil komme inn i nye livsfaser og livssituasjoner hvor kommunale tjenester likevel blir nødvendige. Diskusjonen rundt Persona-galleriet viste at noen beboere nettopp vil være mer 'avhengige' av hjelp enn andre, og derfor er det viktig at beboergruppa kjenner hverandre godt nok og har nok tillit til at ingen mister troen på fellesprosjekter selv om ikke alle alltid kan bidra. Dette er et tema som så vidt ble besøkt men som kan være gjenstand for videre forskning.

Reell medbestemmelse? Til slutt er det verdt å nevne at det i co-design og participation er viktig å se på om problemeier kan gi fra seg noe av definisjonsmakten over løsningene, for å øke innsats og involvering fra beboerne. Man kunne gi fra seg en del av den strukturelle beslutningsmakten og

dermed skape mer eierskap. Man kunne for eksempel la det være opp til beboerforeningen å være med å bestemme hva som skal gi redusert husleie, og hvem som bør få bo i bygget videre. Dette kan skape en reell opplevelse av medbestemmelse.

Oppsummering av ideverkstedene

I løpet av de to idéverkstedene fikk man kombinert funn fra datainnsamling med erfaring fra mennesker med kunnskap om hvordan beboernes idéer best kunne materialiseres. I tillegg til at konkrete idéer ble diskutert og lagt på bordet, sentrerte mye av diskusjonen seg rundt vilkår og fundament for å få til organiseringen av et engasjement som skal vare over tid. Det ble gitt tilbakemelding fra deltakere om at de for eksempel ikke hadde tenkt på at de ulike løsningene skulle passe for svært ulike personligheter, før de så de to 'personaene' i samme oppgave.

Videre er en del av forslagene til organisering, inkludert konfliktløsning og prevantiv holdning i forhold til å skape enkle treffpunkter, tilsynelatende 'opplagte' løsninger. Likevel viser diskusjonen rundt temaet at det opplagte og enkle kanskje er det som er vanskeligst å få til, nettopp fordi engasjementet må ha en opprinnelse i enkeltpersoner, og ikke lett kan påføres ovenfra og ned.

Felleshagen kom direkte fra beboernes fokusgruppe, og innspill derfra, så det ville derfor ikke være unaturlig å starte med dette. I så fall må man få til bedre kommunikasjon med de fremmedspråklige i blokken, siden det var like mye engasjement hos dem som hos resten vedrørende dette forslaget. Videre er hverdagslige treffpunkter i faste tjenester, noe som gir gjenklang gjennom all datainnsamlingen og som burde være lavthengende frukt i denne sammenheng.

Det er derfor å anta at det å finne en god start hvor man skaper tillit mellom beboere uten å overta ansvaret for egenorganiseringen, blir svært viktig, og aktørene i forskningsprosjektet har mye kunnskap å høste av her. Et forslag fra designforskerne som har gjennomført idéverkstedene, ville være at man kunne søke å opprette en plattform eller råd, hvor Boligstiftelsen og andre aktører som nevnt i verkstedene, kan utveksle og dele erfaringer, gi hverandre råd og låne ut ekspertise til hverandre.

Noen temaer forblir lite utforsket og uavsluttet, som temaet om hvilke aktiviteter som skal resultere i redusert husleie. For at en designprosess skal "løse det riktige problemet" er det viktig å forstå alle interessene, men vi har ikke lyktes i å få beskrevet tydelig hva Boligstiftelsen mener skal være husleiereduserende aktivitet. Dette bør bli tydeligere, spesielt for å beholde tilliten videre med fremtidige beboere.

Siden COVID-19 situasjonen begrenset muligheten for co-design i prosessen sammen med beboere og fremtidige beboere, vil det også være å anbefale at disse koples på igjen og gis en mulighet for å delta i prosessen videre. Man kan for eksempel starte med å gi en god oppsummering til de som har vært involvert, om hva som har kommet frem i arbeidet med denne rapporten, og samle inn tilbakemeldinger om hvor beboerne i YSV20 tenker om det som foreslås.

Veien videre for Yrkesskolevegen 20

Hvordan supplere dagens beboergruppe?

Nåværende beboergruppe; i Yrkesskolevegen 20 er i hovedsak eldre enslige pensjonister. Flere av dem har dårlig helse og tåler lite støy og usikkerhet. Bygget har en forhistorie hvor voldelige og uberegnelige beboere har skapt angst og mistriksel. Det er viktig at beboerne som bor videre i bygget etter at stiftelsen har overtatt driften får full sikkerhet for at dette ikke skal gjenta seg. Som et minimum må Boligstiftelsen derfor sørge for at man supplerer med beboere som ikke støyer og oppfører seg ordentlig i tråd med alminnelig skikk og bruk.

Informantene ønsker seg naturlig nok nye beboere som likner på dem selv og som de kan få kontakt med. De er gjennomgående litt skeptiske til yngre beboere, og de etnisk norske beboerne er skeptiske til å få flere beboere med fremmedkulturell bakgrunn. De yngste aldersgruppene forbindes med festing og støy, mens de fremmedkulturelle er vanskelige å få kontakt med på grunn av språkproblemer.

Det kan imidlertid være visse farer ved å fokusere for mye på den eldste aldersgruppen. Hvis man lager et nytt «gamlehjem» vil det fort kreve ekstra ressurser for å ivareta beboernes omsorgsbehov. Selv om de eldre har rett til hjemmehjelp og andre kommunale tilbud, kan bygget få et institusjonspreg og yngre og friskere beboere skremmes bort. Om Boligstiftelsen skulle velge å holde en seniorprofil i bygget bør aldersgrensene ved opptak diskuteres for å forebygge «forgubbing». Det bør også vurderes å prioritere ressurspersoner ved opptak ved siden av de som tas inn på bakgrunn av behovskriterier.

Med hensyn til fremmedkulturelle beboere understreker de norske informantene at de som bor der nå er rolige og greie folk. Det virker heller ikke som de utenlandsfødte informantene har problemer med naboskapet med de eldre norske beboerne, men det er stort behov for å håndtere språkbarrierene på en bedre måte. Inntak av ressurspersoner som både snakker godt norsk og de språkene som er mest utbredt blant innvandrerbeboerne, som f.eks. farsi, ville være ønskelig.

Mulige målgrupper

Enslige med og uten barn er den gruppen som i størst grad bor i utleiebolig i Trondheim ifølge kommunens egen statistikk. Den digitale medvirkningsundersøkelsen viste også at disse gruppene er sårbare på byens boligmarked og har stort behov for et rimelig og godt utleieboligtilbud.

Yrkesskolevegen er imidlertid ikke så godt egnet for barnefamilier siden det bare finnes to-roms leiligheter. Det er imidlertid mulig å få til noen familieleiligheter ved å innlemme arealet av fellesstuene på hjørnene i hver etasje i de tilliggende leilighetene. Gjennom å gjøre det mister man dessverre et felles møtested som kunne vært nyttig for utviklingen av det sosiale miljøet i bygget, men funn fra intervjuer og andre medvirkningsaktiviteter gjennomført i Yrkesskolevegen viser samtidig at det har vært en ugunstig tendens til klikkdannelser i stuene, og at bedre bruk av fellesarealer i sokkelen kan være et godt alternativ. Her er det mulig å skape rom for flere av de ulike aktivitetene og tjenestene som beboerne etterspør.

Gjennom kontakt med NAV og ideelle organisasjoner som f.eks. Kirkens Bymisjon, har det kommet frem at det er behov for rimelige familieleiligheter for fattige barnefamilier. Barnefattigdom er et voksende problem i Norge, og spesielt ikke-vestlig innvandrerfamilier er utsatt. Ut fra et integreringsperspektiv ville det også være gunstig å ha et innslag av norske barnefamilier i bygget. Alternativt kan man se på om det er mulig å få til et aktivitetstilbud for barnefamilier i sokkelen, f.eks. åpen barnehage i regi av Østbyen frivillighetsentral. Her kunne ikke-vestlige

innvandringsfamilier få mulighet til å treffe andre barnefamilier som bor i nabolaget på Brundalen. De største toroms leilighetene i bygget er relativt romslige og godt egnet for par. Det bor enkelte par i bygget i dag, og det er viktig å sørge for at det blir et visst innslag av par også i fremtiden for å sikre en god sosial miks.

Byggets beliggenhet i grønne omgivelser kan være en fordel for enkelte grupper. Flere av de fremmedkulturelle i bygget har asylsøkerbakgrunn og var traumatisert da de flyttet inn. De rapporterer om stor tilfredshet med å bo i rolige omgivelser. Uføre med lettere psykiske helsebelastninger (angst, depresjon) uten rus og voldsproblematikk kan også være en mulig målgruppe som kan ha glede av en litt skjermet beliggenhet i grønne omgivelser. Man må prøve å dra fordeler ut av byggets «enklavekvalitet» og isolerte beliggenhet. Det kan f.eks. være lettere å få beboere til å engasjere seg i beboerfellesskapet fordi det er få andre alternative sosiale settinger i nærområdet. Barnefamilier er også en gruppe som vil ha glede av den suburbane, grønne beliggenheten.

Folk som allerede har tilknytning til nærområdet f.eks. jobber på noen av aldersinstitusjonene eller barnehager, skoler, SFO, eller dagligvarebutikker på Jakobsli ville kunne bidra til å gi beboergruppen en bedre forankring i nærområdet og de aktivitetene som foregår der. Dette gjelder også personer som arbeider på Dragvoll, her er det f.eks. mange midlertidig ansatte utenlandske forskere som hverken har lyst eller mulighet til å kjøpe egen bolig i Trondheim og derfor har behov et utleieboligtilbud. Kanskje noen av dem snakker både farsi, engelsk og litt norsk i tillegg slik de kan fungere som språklige brobyggere i beboerfellesskapet? Man kan også søke etter noen som er glad i å gå på tur og vil nyte godt av den korte veien til turstier som leder opp i Strindamarka. Kanskje noen av dem kan inspirere til turglede i bomiljøet og ta andre med på tur?

Aktivitetsforslag og mulighet for realisering

Fokusgruppene som ble gjennomført i prosjektet tyder på at beboerne selv har mange innspill til aktiviteter i bomiljøet. Slik det også kom frem i intervjuene, er mange av de eldre beboerne som har bodd der en stund opptatt av å gjenetablere det tjeneste- og aktivitetstilbudet kommunen tidligere drev i bygget. For at dette skal være mulig er det imidlertid nødvendig å skaffe nye drivere siden kommunen ikke har budsjetter til å fortsette driften. Enkelte tjenester med mulighet for inntjening kan drives av profesjonelle, mens ikke-kommersielle tilbud må enten drives av boligstiftelsen, ideelle organisasjoner eller beboerne selv.

De digitale arbeidsverkstedene viser at det foreløpig er et ubesvart spørsmål hvordan de aktivitetene beboergruppen har spilt inn gjennom medvirkningsprosessen kan realiseres. Det er mange ønsker og visjoner, men få som har kommet med konkrete ideer til hvordan ansvaret for gjennomføring bør plasseres. Det er begrenset hvor stort ansvar Boligstiftelsen i Trondheim kan ta for å gi et godt aktivitetstilbud for beboerne uten å sprengne kostnadsrammene. Ideelle organisasjoner har også hendene fulle med å tilby tjenester og hjelp til ulike grupper av vanskeligstilte i Trondheim. Beboergruppen må aktiviseres, men hvordan beboergruppen i Yrkesskolevegen kan aktiviseres for å bidra med tjenester som kan redusere leiekostnadene er foreløpig et ubesvart spørsmål. Det videre arbeidet med pilot nummer to i prosjektet; Mellomveien 17 og 19, vil forhåpentligvis besvare flere av disse spørsmålene.

Inspirasjon fra andre stiftelser

For å stake ut en ny kurs for Yrkesskolevegen kan det være interessant å se på organisering og drift av andre sammenliknbare boligstiftelser. Thomas Angells hus som tilbyr seniorboliger i midtbyen regi av en ideell stiftelse er et godt eksempel som kan inspirere. Bofellesskapet deres har øvre aldersgrense 74 og nedre aldersgrense 60 ved innflytting. Alle potensielle beboere intervjues ved inntak, og man

legger vekt på å rekruttere beboere som ønsker å bidra aktivt til fellesskapet. Det foregår mange ulike arrangementer i regi av beboerforeningen, og de yngste beboerne er en viktig motor for å få i gang denne typen aktiviteter. Det kommuniseres tydelig til beboerne at Thomas Angells hus ikke er en institusjon, og at beboerne selv må ta ansvar for felles aktiviteter og sosialt bomiljø.

Thomas Angells stiftelser har ulike inntakskategorier og legger vekt på inntak av ressurspersoner som i likhet med øvrige personer som rekrutteres er interessert i å bidra sosialt, men som i tillegg har særskilte ferdigheter og dermed også mulighet for å bidra med f.eks. kulturinnslag, sang, musikk osv. Ressurspersoner som kan bidra med å lede beboergrupper, arrangere aktiviteter på huset, turaktiviteter, gjøre lettere vaktmestertjenester og handle mat til andre blir også prioritert. Det er per i dag en 10% kvote for inntak av særskilte ressurspersoner, og det er ingen inntektsgrense for dem. Stiftelsen har mulighet for å gi beboere som tar ekstra ansvar betaling etter pensjonist-lønnsnormen. De foretrekker dette fremfor å gi reduksjon i husleien.

Daglig leder i Thomas Angells hus har flere forslag til hvordan man kan oppnå et godt bomiljø i Yrkesskolevegen. For å skape liv og fellesskap i bygget skal det ikke nødvendigvis så mye til. Tilbud om en kopp kaffe og noen kjeks kan være nok. Man må lage noen enkle arrangementer for å få folk til å møte opp. I Yrkesskolevegen 20 kunne man f.eks. arrangere felles turer til kulturaktiviteter og bibliotek i midtbyen. Felleslokalene i sokkelen gir mange muligheter. Kino er f.eks. enkelt å få til med lite ressurser. Man trenger bare et stort lerret og en fremviser/projektor. Kanskje kan man også lage litt popcorn? Den kulturelle spaserstokken har mange gode tilbud som kan være aktuelle, men det koster litt.

Med hensyn til næringsdrift i sokkelen og gjenåpning av tilbud som har vært der før, har daglig leder i Thomas Angells hus blandede erfaringer. Fotterapeuten i Thomas Angells hus er ikke så mye brukt, mens frisøren har mange kunder, mye på grunn av beliggenheten i midtbyen som gir mulighet til å rekruttere kunder utenfor bofellesskapet.

Daglig leder i Thomas Angells hus har også forslag til personer bortsett fra egne beboere som kan bidra med å skape aktivitet i Yrkesskolevegen. Unge uføre med psykiske plager er ofte tilknyttet hjelpeapparatet, og noen av dem kunne få arbeidserfaring ved å gjøre en innstas i Yrkesskolevegen. Unge med sosial angst kunne f.eks. få motivasjon av å gjøre noe for andre. Boligstiftelsen i Trondheim har jo gode forbindelser til kommunens arbeid for grupper som trenger assistanse. Det bør kunne utnyttes. Også nærheten til NTNU Dragvoll og Charlottenlund videregående bør sees på som en mulig ressurs. Kanskje fysioterapistudenter, elever på helse- og omsorg eller andre studenter som trenger praksis kunne benyttes? Det koster ikke så mye. Ideelle organisasjoner kan kanskje også bidra med sosialt arbeid i Yrkesskolevegen?

Med hensyn til potensielle målgrupper for Yrkesskolevegen er det interessant å merke seg at flere respondenter fra den digitale medvirkningsundersøkelsen: «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim» er villige til å bidra med tjenester i nabofellesskapet for å få redusert husleie. Både vaktmestertjenester, vedlikeholdsoppgaver og innslag av selvbygging kan være et aktuelt bidrag fra nye beboere. Yrkesskolevegens usentrale beliggenhet trenger heller ikke være et stort problem. Alle leilighetene i bygget har egne balkonger, og det er store grønne uteområder som kan forbedres og bidra til å gjøre stedet mer innbydende. Beliggenheten nær Stokkbekken og turveien som fører opp i Estenstadmarka ser også ut til å være etterspurt blant respondentene i den digitale medvirkningsundersøkelsen.

Ny kurs for Yrkesskolevegen

Bygget har frem til i dag hatt et lite attraktivt image som kommunal utleiebolig, men byggets arkitektur skiller seg ikke vesentlig fra boligblokkene omkring. Vedlikeholdet har imidlertid vært mangelfullt, og spesielt innendørs trengs en oppgradering av overflater og møblering i fellesarealer for at bygget skal se inviterende ut. Per april 2021 er dette oppussingsarbeidet godt i gang. Korridorer og fellesarealer er blitt malt og har fått nytt gulvbelegg, og en lokal kunstner er i ferd med å lage veggmalerier i korridorene. Det har kommet ny møblering i cafeområdet i sokkelen, og nye utebenker og blomsterurner er på plass i uteområdene. Mulighetene for profesjonelt servicetilbud i sokkeletasjen sjekkes ut. Frisør, fotterapeut eller kiosk kan være aktuelt, eventuelt i form av et ambulerende tilbud noen dager i uken. I sokkelen er også en av leilighetene blitt innredet som gjesteleilighet slik at beboere i små leiligheter lettere kan ta imot besøk av familie og venner.



Flere steder å sette seg ned. Til venstre: nye stoler i cafeområdet i sokkelen. Til høyre: benk ved et av inngangspartiene. Nedenfor: Nyinnredet gjesteleilighet i sokkelen



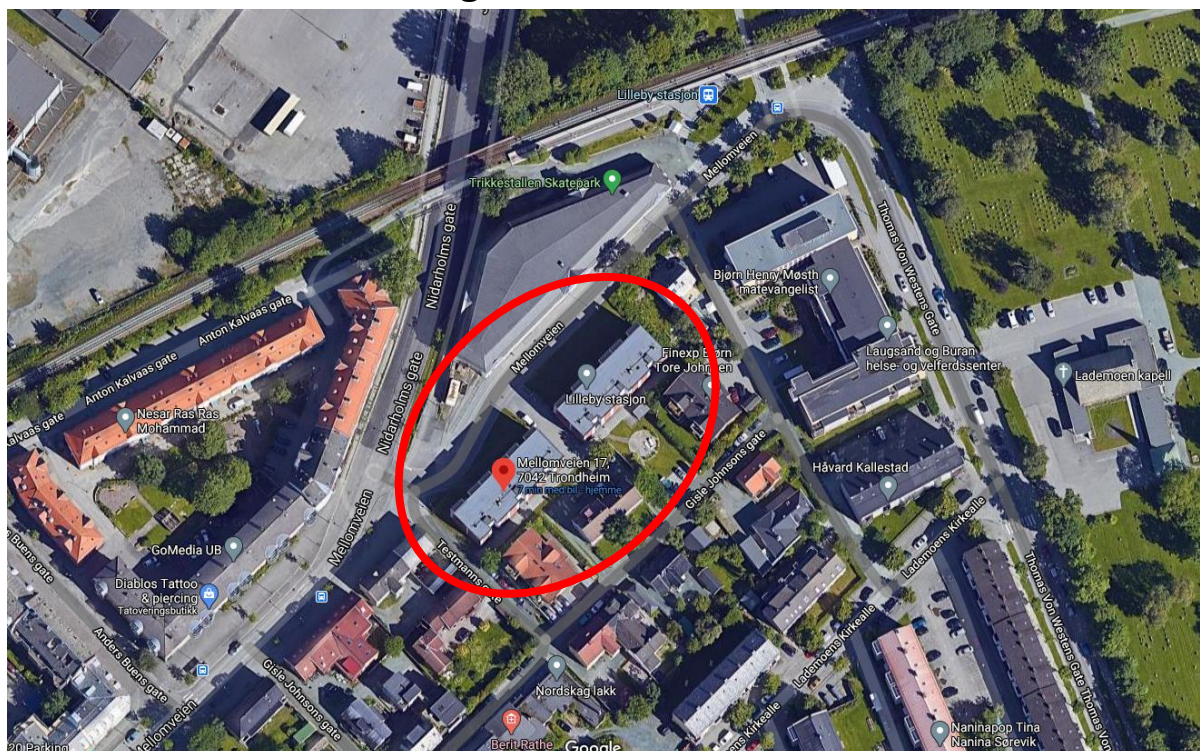
Innredning av et rom til treningsrom, slik som beboere foreslår i fokusgrupper, burde også være innenfor rekkevidde. Brukte treningsapparater kan være tilgjengelige på Finn.no og de må i så fall brukes på beboernes eget ansvar. Et treningstilbud kunne være et godt helsemessig grep, siden bygget har flere beboere med helseutfordringer som har problemer med å komme seg ut vinterstid og lav sannsynlighet for å oppsøke et treningssenter.

Oppgradering av utearealene ville gi bygget et skikkelig løft. Ut fra interesse i fokusgruppene vil det være mulig å få både norske og utenlandsfødte beboere til å bidra, så dette kan være et brobyggende fellesprosjekt på tvers av språkbarrierer. Fine uteområder ville fremheve byggets beliggenhet i grønne omgivelser og forhåpentligvis tiltrekke seg beboere som er interessert i å benytte stedets muligheter for friluftsliv og få utløp for sin interesse for hagestell. Muligheter for dyrehold bør også vurderes. Tidligere har det vært anledning til å holde hund i leilighetene i sokkelen som har egen utgang til plutting og hage, og tilgangen til flotte turområder gjør det attraktivt med hundehold i området. Kontrollert dyrehold kan gi et positivt tilskudd til bomiljøet og være viktig for personer som f.eks. sliter med ensomhet.

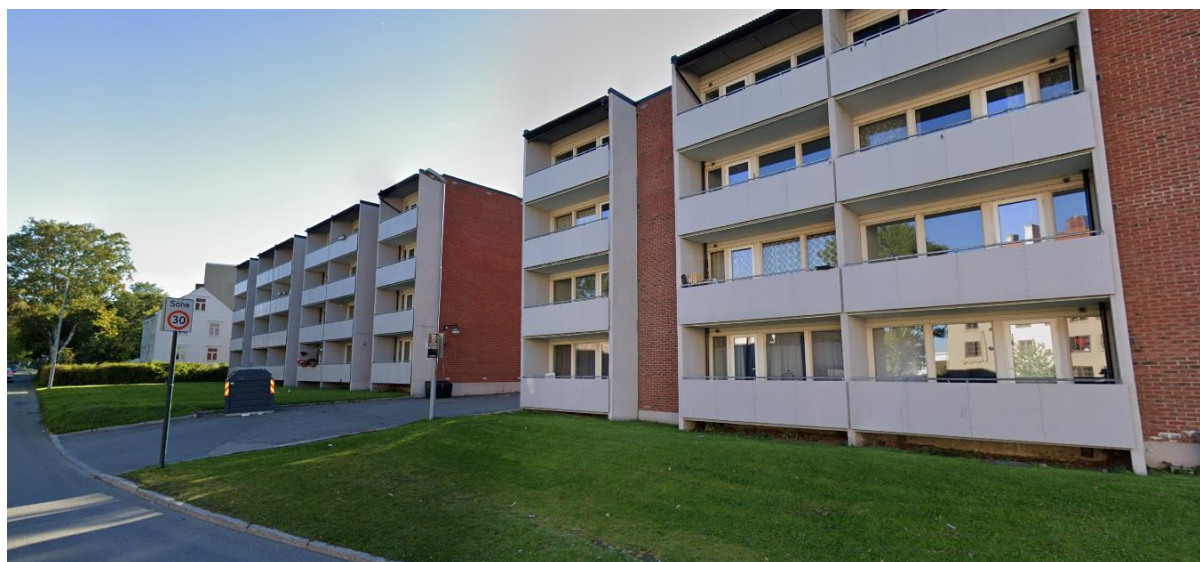
Oppgradering av uteområdene vil koste penger, men om man klarer å rekruttere beboere som er villige til å bidra inn i fellesskapet så kan man gjøre mye på dugnad. Det kan også være aktuelt å rekruttere ressurspersoner som har hagebruk som sitt fag- eller interessefelt. Prosjekter innen urban dyrking kan være aktuelt, og i Trondheim er det også mulig å søke om kommunal støtte til slike tiltak.

Opprettelse av beboergrupper etter modell av Thomas Angells hus er aktuelt, og det bør være et mål at flertallet av beboerne skal kunne delta i en gruppe for å føle ansvar for fellesskapet i Yrkesskolevegen. Alle må kunne finne en gruppe som passer for dem. Noen grupper bør være lite krevende. Man kan f.eks. opprette en sosial gruppe arrangerer filmvisninger i cafeen, grillkvelder i hagen etc., kjøkkengruppe som steker vafler og koker kaffe og en beboergruppe som handler matvarer for andre som ikke klarer å gå til butikken vinterstid. Hagegruppe som tar seg av lettere arbeid i hagen, arrangerer dugnader og eventuelt en gruppe for dyre- og hundehold er også en ide. Videre kan man foreslå turgruppe som arrangerer turer langs Stokkbekken opp i marka eller til midtbyen. Beboerne kan benytte kollektivtransport hvis det blir for dyrt å leie buss. Faddergruppe for sosial inkludering av nye beboere er også ønskelig for å bidra til fellesskap og redusere ensomhet.

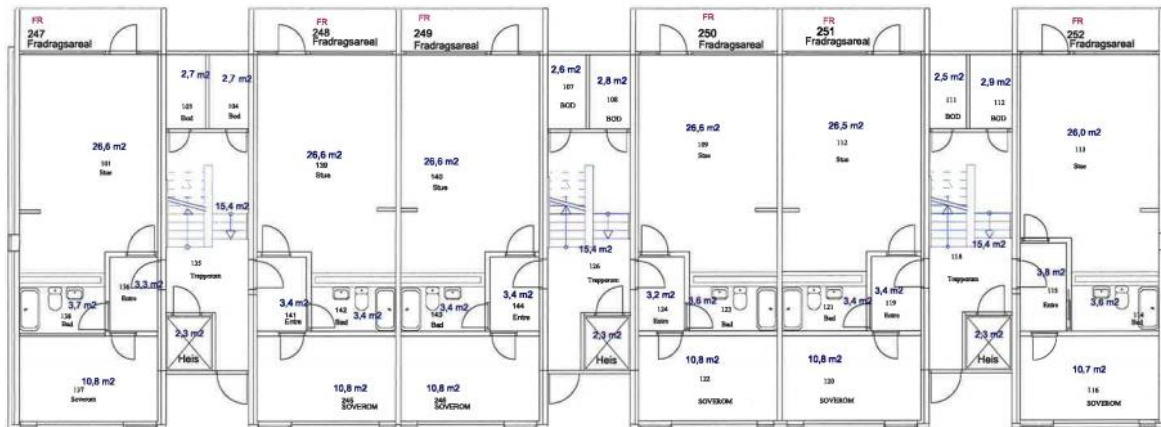
Pilot 2: Mellomveien 17 og 19



Mellomveien 17 og 19 er to separate boligblokker med en sentral beliggenhet på Lademoen ca 1 km fra Trondheim sentrum. På sydsiden av blokkene er det mindre trehusbebyggelse med tilhørende hager, mens det på andre siden av Mellomveien er gammel leiegårdsbebyggelse. Vis a vis blokkene ligger Trikkestallen skatepark, og i nordvest finner vi Buran helse- og velferdssenter og Lademoen kirkegård. Det er god kollektivtilgjengelighet i området.



Blokkene er i fire etasjer og har til sammen 48 toroms leiligheter hver på ca 45 m² fordelt på seks oppganger. Det er heis i blokkene, og alle leiligheter har egen balkong. Standarden er nøktern men ordentlig. I kjelleren på hver blokk er det foruten bodar og felles vaskerom, også store tilfluktsrom som har potensial for økt bruk i fredstid. På begge sider av blokkene er det grøntarealer hvor det kan være mulig å anlegge hage og parseller for urban dyrking.



Plantegning som viser typisk etasje i hver blokk

Boligstiftelsen i Trondheim har sagt opp sin leieavtale med Trondheim kommune for de to blokkene i Mellomveien, og de av dagens beboere som er kvalifisert til det, har fått tilbud om annen kommunal utleiebolig. En avtale hvor flere av dagens beboere fortsatt kunne bli boende lot seg dessverre ikke gjøre å få i stand. Boligstiftelsen overtar derfor et tomt bygg den 1.mai 2021.

Siden dagens beboergruppe flytter ut av bygget og ikke skal inkluderes i den nye beboergruppen, ble det besluttet å ikke intervju dem. Det ville kunne skape uro for dem i deres flytteprosess, og hatt liten praktisk nytte for utviklingen av det nye beboerfellesskapet i Mellomveien 17 og 19. Den viktigste empirien fra piloten ble derfor å delta med aksjonsforskning og observasjon i prosessen knyttet til utvikling av ny driftsmodell. Denne prosessen foregikk i et samarbeid mellom Boligstiftelsen i Trondheim og Svartlamoen boligstiftelse, og er beskrevet og drøftet videre i dette kapittelet. I tillegg utførte forskergruppen en mulighetsstudie som vurderte ulike muligheter for den videre bruk av bygninger og tomt med spesielt fokus på sammenslåing av småleiligheter til familieleiligheter.

Samarbeid med Svartlamoen boligstiftelse

Boligstiftelsen i Trondheim har tradisjonelt vært fokusert på fremskaffelse og drift av leilighetsbygg, mens ansvaret for tildeling av bolig har ligget hos helse- og velferdsavdelingen i kommunen. Ved at leieavtalen med kommune er sagt opp, får stiftelsen derfor nye oppgaver ved at rekruttering av nye beboere faller inn under dens ansvarsområde. Erfaringsutveksling med andre ideelle boligstiftelser i tilsvarende situasjon, som f.eks. Thomas Angells stiftelse, Hans Nissen og hustrus stiftelse og Svartlamoen boligstiftelse, har gitt verdifull kunnskap om hvordan man bør rekruttere nye beboere, sette sammen en velfungerende beboergruppe, og drifte boligene på en måte som bidrar til å utvikle godt bomiljø og holde kostnadene nede. Boligstiftelsen i Trondheim vurderte Svartlamons driftsmodell som særlig interessant for sine boliger siden den viser at det er mulig å holde driftsutgifter, og dermed husleier, lave ved hjelp av beboerinnsats. I tillegg er modellen tuftet på verdien av sosialt fellesskap i nabolaget, både på grunn av den positive psykososiale effekten og for å kunne drifte bygningsmasse og uteområder effektivt og rimelig. Boligstiftelsen i Trondheim valgte derfor i løpet av 2020 å gå inn i et driftssamarbeid med Svartlamoen boligstiftelse for blokkene i Mellomveien 17 og 19.

Blokkene ligger ca. 300 meter fra Svartlamoen, så det er fullt mulig å drifte blokkene som en egen «satellitt» innen Svartlamoen boligstiftelse. En arbeidsgruppe bestående av representanter fra beboerforeningen, boligstiftelsen, samt forskere arbeidet i løpet av senhøsten 2020 og vinteren

2021 med å utvikle premisser for driften av byggene og hvordan det nye beboerfellesskapet skulle tilknyttet Svartlamoensamfunnet. Diskusjonene i gruppen avspeilet ulike holdninger til hvordan Mellomveienblokkene burde tilknyttet Svartlamoen. Den modellen som etter hvert vant frem var å organisere blokkene som et eget «nabolag», men det er foreløpig uavklart om beboerne skal ha rett til deltakelse i beboerforeningen på linje med de andre nabolagene som utgjør Svartlamoen. Organisering som eget nabolag er uansett en modell som medfører ganske tett integrering med Svartlamoen, og det ble derfor besluttet at man ønsket å rekruttere et visst antall nåværende «Svartlamonitter» til blokkene for å sikre at Svartlamoens kultur ble videreført i det nye nabolaget.

Svartlamoens driftsmodell for rimelige og inkluderende utleieboliger

Svartlamoens driftsmodell er basert på at de fleste praktiske oppgaver knyttet til drift av boliger og uteområder blir utført av beboerfellesskapet i form av f.eks. felles dugnader, og at beboerne tar hånd om nødvendig drift og vedlikehold av sin egen bolig. Beboerne deltar også i møteaktivitet som er en nødvendig del av organiseringen av beboerfellesskapet. Svartlamoen boligstiftelse klarer å drifte sine boliger med svært lave utgifter. Det er mange ulike årsaker til dette:

Beboernes innsats ved utføring av drifts- og vedlikeholdsarbeid sparer store summer på driftsbudsjettet. Daglig leder anslå at driftskostnadene er bortimot halvert i forhold til ordinær drift av utleieboliger. Av dagens driftskostnader på Svartlamoen er 80% knyttet til ytre vedlikehold, som tak og fasader, samt vedlikehold av rør og elektrisk anlegg. Disse arbeidene må i stor grad gjøres av profesjonelle håndverkere. Resten tar beboerne seg av. Beboerfellesskapet, hvor den enkelte beboer blir sett som menneske og også blir kreditert for den innsatsen man gjør, motiverer folk til innsats.

Langvarige kontraktsforhold medfører lite inn- og utflytting, noe som i de fleste ordinære utleieforhold er årsak til stor slitasje på boligene. Det er i det ordinære utleieboligmarkedet også en forventning om at alt skal være strøket når en ny leietaker flytter inn. I Svartlamoen boligstiftelsen overtar nye beboere leiligheter hvor de må regne med å gjøre noe oppgradering og flikking selv. Langvarige kontraktsforhold fører også til at beboerne føler større tilhørighet til boligen og betrakter den som sitt hjem. Dette medfører at de tar bedre vare på leiligheten og omgivelsene rundt, enn de ville gjort i et mer kortvarig leieforhold.

Daglig ledelse følger opp leietakere og gir betalingsutsettelse på husleie hvis det er behov for det, og sannsynlig at pengene vil bli innbetalt senere. Stiftelsen erfarer at de aller fleste gjør opp for seg. De som ikke gjør det, vil bli sendt til namsfogden for fravikelse. Hvis folk flytter fra gjeld sendes den til inkasso, med mindre de lager nedbetalingsplaner med stiftelsen. Det vil si at stiftelsen får inn det aller meste av utestående over tid, og har veldig lite tomgangstap. Ved å ha en raus håndtering av leietakerforhold samtidig som man er tett på beboerne, øker man sjansen for å slippe å sende saker til inkasso eller i verste fall namsmannen. Både leietakerne og stiftelsesøkonomien tjener på dette. Kostnader knyttet til stiftelsens egen forvaltning og bruk av namsmannen spares. Det er også større risiko for at beboere som tvinges til å flytte på grunn av konflikt, forlater ramponerte leiligheter med masse skrot og en påfølgende stor oppryddingsjobb for stiftelsen. De fleste greier å forholde seg til en nedbetalingsplan for ubetalt husleie. Daglig ledelse sender kun saker til inkasso hvis folk forlater en nedbetalingsplan etter at de har flyttet. Det er kostnader knyttet til å bruke inkassobyrå og namsmannen for fravikelse, noe som man forsøker å unngå. Det har hendt to ganger i løpet av de siste 7 årene at stiftelsen har gjennomført en fravikelse på bakgrunn av ubetalt husleie

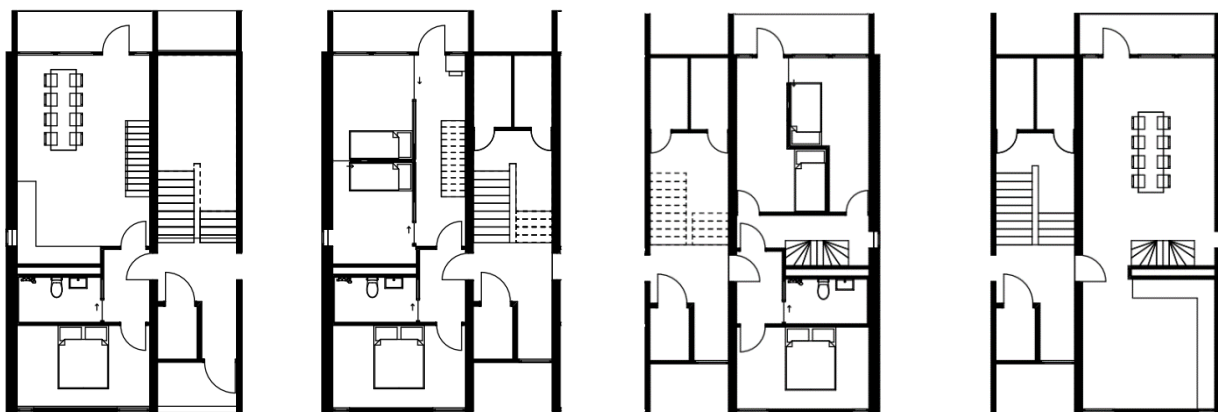
Mulighetsstudie for endring av leilighetssammensetning

Blokkene i Mellomveien har en ensidig leilighetssammensetning med kun toroms leiligheter på ca. 45 m². For å få til en mer variert beboergruppe med bedre sosial miks, gjennomførte forsker og

arkitekt ved Institutt for arkitektur og planlegging vinteren 2021 en mulighetsstudie for bygningen. Målet var å se på hvordan man kunne slå sammen et visst antall av toroms leilighetene for å lage større familieleiligheter. Mulighet for å få til ulike typer av fellesarealer var også et tema for studien.

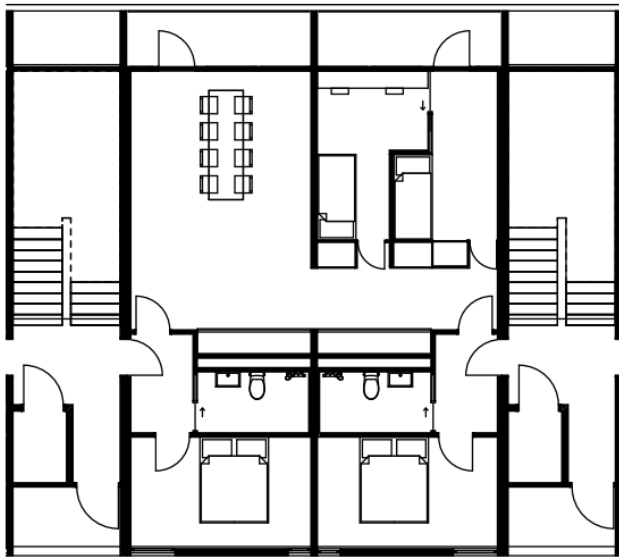
Ved sammenslåing av leiligheter kan man velge en vertikal eller horisontal strategi. I de midtre delene av blokkene ligger leilighetene rygg mot rygg, og man har mulighet for å slå sammen leiligheter horisontalt. I enden av blokkene ligger kun en enkelt leilighet i hver etasje, og man må her slå sammen leiligheter vertikalt ved hjelp av ny intern trapp for å lage rom for en familie. Begge løsningene har sine fordeler og ulemper. Mange familier foretrekker boliger i to etasjer hvor voksne og barn lettere kan få hvert sitt «domene» ved å legge beslag på hver sin etasje. Spesielt i familier med store barn og tenåringer er dette en god løsning.

Ulempen ved denne løsningen er at det går bort areal til trappen. Det er allerede velfungerende vertikalforbindelser i blokkene og det å legge inn enda flere trapper kan føre til at man mister verdifullt areal. Ved kostnadsberegninger kom også de vertikale sammenslåingsforslagene klart dårligst ut. Dekkene i bygget er armert, og dekkene med armeringene spenner mellom leilighetsskilleveggene. Det aller dyreste alternativet ble dermed det hvor man legger inn en trapp parallelt med skilleveggene fordi man da kutter armeringen. Alternativ med trapp som går på tvers mellom skilleveggene blir noe rimeligere siden man da slipper å kutte armering.



Eksempler på alternative leilighetsløsninger over to plan med henholdsvis langsgående (plan 1 og 2 til venstre) og tverrgående (plan 1 og 2 til høyre) trapp

Horisontal sammenslåing av leiligheter er en enklere og rimeligere løsning. Man kan velge i hvor stor grad man ønsker å åpne veggen mellom to toroms leiligheter. I det enkleste og rimeligste tilfellet trenger man bare å legge innen dør i leilighetsskillevegg, og splitte opp den ene stuen til to barnerom ved hjelp av lettvegger. Ved å beholde begge baderommene intakt har man mulighet til å splitte opp familieleiligheten og endre den til to toroms leiligheter igjen ved relativt enkle rivearbeider. Kun lettvegger som benyttes for å skille ut to barnerom må rives. Ved å benytte samme planløsning, men utvide dørutsparingen til ca 2 meter beholder man mange av de samme fordelene, men får en mer brukbar og luftig leilighet hvor rommene henger bedre sammen. Denne løsningen er mest areal- og kostnadseffektiv og vil bli videre bearbeidet og danne basis for de endelige leilighetsombygningene.



To toroms som ligger rygg mot rygg er her blitt slått sammen til en fireroms leilighet på ca. 90 m² med to gode baderom, to doble og to enkle soverom. Eksisterende kjøkkenbenker langs sjaktvegg mot badene beholdes.

Ved siden av å være den mest areal- og kostnadseffektive løsningen er det også andre fordeler ved å velge den horisontale sammenslåingen fremfor den vertikale. Flere av søkerne til toromsleiligheter oppgir at de på grunn av sykdom eller andre forhold har behov for en leilighet med rolig beliggenhet. Endeleilighetene er mest egnet for søkere med behov for ro, og dermed mindre aktuelle som familieleiligheter over to plan.

Det vil i tiden fremover bli spennende for Boligstiftelsen i Trondheim å følge den videre prosessen med sammenslåing av toromsleiligheter til familieleiligheter. Siden så mye av stiftelsens boligmasse består av småleiligheter, hovedsakelig toroms, har dette blitt brukt som et argument for å selge ut store deler av denne bygningsmassen for å anskaffe nybygg med familieleiligheter. Enslige minstepensjonister er ikke den eneste søkerkategorien til stiftelsens boliger i dag. Barnefattigdom og et økende antall fattige barnefamilier, gjerne med flyktningbakgrunn, er en voksende gruppe med behov for en rimelig utleiebolig. Den digitale medvirkningsundersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» klarte dessverre ikke helt å nå frem til denne gruppen, men kommunens helse- og velferdsavdeling, NAV, Kirkens bymisjon og andre ideelle aktører har jevnlig kontakt med de fattige familiene og ser deres behov.

I tillegg til sammenslåing av toroms leiligheter til familieleiligheter vil det også bli tilrettelagt for fellesarealer i blokkene. I hver blokk vil en av leilighetene i første etasje bli benyttet som felles oppholdsrom og gjesteleilighet. I tillegg innredes fellesarealer i kjelleren i begge blokker. Familieleiligheter er et knapphetsgode i blokkene og ikke alle husholdninger som ønsker seg en familieleilighet vil få det. Nedre grense for antall personer i husholdningen ved tildeling var tre, men i praksis var det husholdninger med mellom fire og seks personer som fikk mulighet til å bo i familieleilighet. For alle de andre to, tre og kanskje fire (i perioder med bonusbarn på besøk) personers husholdningene som fikk leilighet i blokkene er det derfor behov for avlastningsareal utenfor leiligheten i form av felles areal.

Om man med enkle midler kan bygge om deler av disse litt «tilårskomne» leilighetsbyggene med nøktern standard vil dette kunne gi et betydelig rimeligere botilbud til denne gruppen enn om man

skal bygge nytt. Hvis det i tillegg er mulig å bygge videre på Svartlamons «gjør-det-selv» kultur og inkludere nye grupper i dette fellesskapet, vil det også ha stor betydning for muligheten til å holde kostnadsnivået lavt. Det er også en fordel å velge fleksible løsninger hvor man kan velge å gå tilbake til småleiligheter igjen om situasjonen i fremtiden tilsier at det er den beste løsningen.

Rekruttering av beboere til blokkene i Mellomveien 17 og 19

Rekruttering av nye beboere ble gjennomført i april 2021 i regi av Flytte- og koordineringsgruppa (FLYKO) i Svartlamoen beboerforening. Utlysning av boligene ble gjort ved annonsering på Svartlamons hjemmeside hvor det var lagt ut direkte lenke til søknadsskjema.

Svartlamon utvider til Mellomveien med en søstersatelitt!

I samarbeid med Boligstiftelsen i Trondheim ønsker vi å tilby et trygt og stabilt utleialternativ i Trondheim. Dette vil være et nyskapende prosjekt hvor Svartlamon driver og leier ut leiligheter i Mellomveien 17 og 19 på Lademoen, som eies av Boligstiftelsen i Trondheim.



Illustrasjon: D. Schwarzer, 2020

Utklipp fra Svartlamoen's hjemmeside med annonsering for botilbudet i Mellomveien 17 og 19

Boligtilbudet ble presentert med følgende beskrivelse på hjemmesiden:

«Blokkene består av 30 toromsleiligheter på 45 m², åtte familieleiligheter på 90 m², samt fellesareal i begge blokkene. Toroms- og familieleiligheter leies ut til henholdsvis 6800 kr og 9700 kr pr måned, strøm og internett er ikke inkludert i leien. I front og på baksiden av blokkene finnes det grøntareal som beboerne sammen kan forme slik de ønsker. Boligstiftelsen i Trondheim har også gitt klarsignal for at beboerne kan male innvendig og utvendig, slik at blokkene både kan bli et blikkfang for forbipasserende og oppleves som trivelige hjem for beboerne. Vi ønsker å videreføre Svartlamon-modellen, med fokus på delingsløsninger, beboerdemokrati, mangfold, lav leie og gjør-det-selv-prinsipper. Beboerne avgjør i fellesskap hvordan de ønsker å ha det sammen og hvordan boligprosjektet skal utvikles videre.

Svartlamon-modellen medfører at hver enkelt beboer tar et større ansvar for vedlikehold av egen bolig og fellesareal enn i typiske andre leieforhold. Ved å gjøre vedlikeholds- og driftsoppgaver sammen og utnytte hverandres ressurser og tjenester, kan husleia reduseres til under gjengs leie. Det forutsettes at beboerne deltar med egeninnsats for å holde husleien lav, noe som kan gjøres på mange måter, både gjennom fysisk arbeid, forvaltning, verv og sosialt. Vær forberedt på at det kreves langt mer av hver enkelt enn i et ordinært borettslag. I tillegg til å bidra til fellesprosjekter, forventer vi at du foretar innvendig vedlikehold selv, og at du fikser eventuelle utbedringer for egen regning. Med ansvar følger også frihet; du kan male som du vil, legge nye gulv, henge opp det du ønsker på veggene, bytte kjøkkeninnredning osv så lenge du ikke reduserer

standarden på leiligheten. Vi ønsker at du skal skape ditt eget hjem! Det vil være mulighet for å forme leiligheten selv i familieleilighetene ved å sette opp lettvegger for å skape gode og funksjonelle romløsninger.

Vi er glad for å kunne tilby boliger med heisadkomst og vi oppfordrer spesielt deg som har bevegelsesutfordringer til å søke. Vi er trygg på at du også vil kunne være en ressurs til fellesskapet. De eneste kriteriene for å søke til dette prosjektet er at en av ulike årsaker ikke kan eller vil eie egen bolig, og at en har et ønske om å bo, bidra og delta i et fellesskap. Vi ønsker et stort mangfold av søkere, både når det kommer til alder, ressurser, interesser og livssituasjon.»

For å nå utover den vanlige kretsen som oppsøker Svartlamoen og søker på deres boliger, ble lenken til søknadsskjemaet spredt i sosiale medier utenfor Svartlamoensamfunnet. NAV, Kirkens Bymisjon og andre ideelle organisasjoner spredte lenken blant sine kontakter, og oppfordret blant annet flere fremmedkulturelle til å søke. Svartlamoen er i utgangspunktet assosiert med alternative, venstreorienterte miljøer i Trondheim med forgreininger ut til «intentional communities» i andre vestlige land. Selv om det f.eks. er flere beboere med utenlandsk opprinnelse på Svartlamoen, er disse vanligvis av vestlig herkomst, og svært få har bakgrunn fra asiatiske eller afrikanske land. Det var et mål med den aktuelle rekrutteringsprosessen å nå ut over denne kretsen og invitere nye grupper inn i fellesskapet.

Prosess for å velge ut nye beboere

Ved fristen utløp hadde det kommet inn 100 søknader til de 27 leilighetene som skulle tildeles. Alle disse 100 hadde søkt direkte på den aktuelle utlysningen av boliger i Mellomveien, og man tok ikke inn søkere fra Svartlamons ordinære venteliste. Forut for vurderingen av denne søkerbunken ble det imidlertid foretatt et utvalg av beboere allerede bosatt på Svartlamon for å sikre overføring av Svartlamonkultur til det nye prosjektet.

Folk som hadde gjeld til stiftelsen, som ikke hadde fått fornyet kontrakt, eller hadde blitt oppsagt, ble tatt ut av vurderingsbunken. Svartlamoen boligstiftelse opererer med en inntaksmodell hvor andelen mennesker i beboerfellesskapet som er mer på behovssiden enn på ressursiden ikke bør overstige 20-30%. Dette var et viktig punkt i behandling av søknadene. Ikke alle søkere var like velformulerte og skrivekyndige, men dette betyr ikke at de ikke har andre verdifulle egenskaper som kan være akkurat det Mellomveien trenger. Det var en viktig, men krevende oppgave for medlemmene i FLYKO å prøve å få et inntrykk av søkerens behov og ressurser på tross av eventuelle manglende skriveferdigheter og kanskje dårlige norsk (eller engelsk) kunnskaper. På grunn av den store søknadsmengden ble det tidlig klart at det ville bli loddtrekning til slutt blant de mest aktuelle. FLYKO tok utgangspunkt i følgende seks beboerkategorier og valgte ut en viss andel innenfor hver kategori:

- Enslige menn (38 søknader)
- Enslige kvinner (20 søknader)
- Enslige menn med barn/deltidsbarn (4 søknader)
- Enslige kvinner med barn/deltidsbarn (14 søknader)
- Par (10 søknader)
- Par med barn (13 søknader)
- Kollektiv med 3 voksne (1 søknad)

Etter intern rekruttering fra Svartlamoen var følgende beboere allerede valgt ut:

- 4 enslige menn
- 2 enslige kvinner
- 2 enslige menn med barn

- 2 enslige kvinner med barn
- 1 par
- 2 par med barn

Den vanskeligste leilighetstypen for tildeling var familieleilighet, der FLYKO bare hadde 6 leiligheter til fordeling og det hadde kommet 21 søknader. Det var på forhånd avgjort at man skulle sette av to leiligheter til familier med kortere enn fem år i Norge. 8 søknader tilfredsstilte dette kravet. Foruten familieleilighetene var det 21 toromsleiligheter som ble tildelt søkere i de andre husholdningskategoriene. Innenfor disse kategoriene var det også ulike aldersgrupper, noe som ble tatt hensyn til under fordelingen for å oppnå en ønsket sosial miks i blokkene. I tillegg var det viktig å hele tiden se på den samlede fordelingen av ressurser og behov hos beboerne som ble rekruttert.

Hvem er søkerne?

Søknadene viste at det er mange ulike typer mennesker med ulik alder og etnisitet som opplever at Mellomveien 17 og 19 kan være et attraktivt botilbud for dem. Blant de mannlige, enslige søkerne var det 28 som var etnisk norske mens 10 var utenlandske. Tre av disse hadde utenlandsk europeisk bakgrunn, og syv hadde bakgrunn fra ikke-vestlig land. Aldersmessig var fordelingen ganske lik i aldersgruppene under 50 år, med 10 i gruppen under 30 år, 8 i 30-årene og 12 i 40-årene. I alderskategoriene over 50 år var det færre søkere med fire menn i 50-årene og fire menn i 60-årene. De enslige kvinnene fordelte seg jevnt på alle alderskategoriene uten den samme overvekten av yngre søkere som vi fant blant enslige menn. 14 av 20 søkere var norske, tre var europeiske og tre hadde ikke-vestlig bakgrunn. Parene hadde også en jevn aldersfordeling. Tre av 10 par var av ikke-vestlig opprinnelse, mens alle de fire enslige fedrene som hadde søkt var norske. Blant de 14 alenemødrene var det 9 med norsk, en med europeisk, og 4 med ikke-vestlig bakgrunn, og blant par med barn var det 10 søkere med norsk bakgrunn og 3 med ikke-vestlig opprinnelse.

På bakgrunn av søkertallene ser Svartlamons rekrutteringskampanje ut til å ha lyktes med i større grad å nå frem til ikke-vestlige søkere. Av samtlige søknader kom 21% fra husholdninger med ikke-vestlig bakgrunn. Dette er en klart høyere innvandrerandel enn i Trondheims totalbefolkning. Blant familier og enslige med barn var det naturlig nok en overvekt av søkere under 50 år. Når man i tillegg så en overvekt av yngre enslige mannlige søkere, ble alders-snittet på søkerne totalt liggende noe lavere enn i Trondheims befolkning for øvrig.

Undersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» tyder på at enslige, både med og uten barn, er en utsatt gruppe på leieboligmarkedet i Trondheim. Søkermassen til de utlyste boligene i Mellomveien bekrefter at det er stor interesse i disse gruppene som samlet står for hele 77% prosent av søknadene. Foruten behov for en rimelig bolig viser søknadstekstene at denne gruppen har stor interesse av å delta i et aktivt nabofelleskap med beboere som involverer seg i nærmiljøet. De fleste leilighetene i Mellomveien er imidlertid på bare 45 m², og en del vil nok mene at dette er for trangt for et voksent par, noe som kan ha gitt seg utslag i en såpass stor overvekt av enslige i søkermassen. De fleste søkerne oppgir at deres hovedutfordring på leiemarkedet er at det er for høye leiepriser i forhold til deres inntekter. I tillegg til å være enslige, er det en stor andel søkere som enten er trygdet, lever som kunstnere, har enkeltmannsforetak eller en lavinntektsjobb. Foruten det høye prisnivået nevnes også problemer med vanskelige huseiere og diskriminering av ikke-vestlige innvandrere.

Trondheim er en by som har middels score på den såkalte «sykepleierindeksen», og mange vil derfor argumentere for at man har relativt overkommelige boligpriser. I den forbindelse er det viktig å minne om at en sykepleier faktisk har en middels inntekt, og at svært mange grupper i samfunnet med lavinntekt sliter på boligmarkedet i Trondheim (Trondheim kommune, 2020). For byen og

byutviklingen som helhet er det neppe noen god løsning at alle disse skal bo i bydelene med lavest boligpriser, som f.eks. Saupstad eller i Romulslia. Da vil man få behov for mange nye «områdeløft» i tiårene fremover. Et tilbud om rimelige boliger med en sentral beliggenhet slik som Mellomveien 17 og 19, er derfor et godt byutviklingsgrep som helst burde følges opp av tilsvarende prosjekter i områder som scorer enda høyere på den sosioøkonomiske skalaen.

Sosial miks og sammensetting av beboergruppe

Ulike hensyn spilte inn i utvelgelsen av leietakere; både de ulike søkeres behov og ressurser, og fellesskapets behov for en god sosial miks med jevn fordeling av ulike typer belastninger og tilgang til personer med ønskede kompetanser. Med hensyn til søkeres behov og ressurser er det for de fleste søkeres del ikke snakk om enten - eller, men mer både – og. Svært mange søkere har møtt utfordringer knyttet til arbeidsledighet, sykdom eller samlivsbrudd. Samtidig har de både kapasitet til å bidra med en fysisk arbeidsinnsats, engasjement for nabofellesskapet, nyttige sosiale nettverk og erfaringer fra å sette i gang ulike typer aktiviteter som kan berike bomiljøet.

En god del av søkerne har imidlertid personlig utfordringer som legger en demper på deres mulighet til å bidra, eller har husholdningsmedlemmer med særskilte behov som legger beslag på de øvrige familiemedlemmenes oppmerksomhet. I FLYKO's utlysning oppfordret man spesielt mennesker med bevegelsesutfordringer til å søke, siden byggene har heis, i motsetning til Svartlamons øvrige boligmasse. Det kom inn enkelte søknader fra personer med bevegelseshemming, men de utgjorde ingen stor del av søkerbunken. De skadene og sykdommene som dominerer er mer av nevrologisk og psykisk karakter. Dette er også søkere som må ivaretas gjennom bygningsmessige løsninger. Det kan f.eks. være aktuelt å lage en «rolig oppgang» for personer som utfordres særskilt av støy, eller å tildele leiligheter godt opp i etasjene for personer med angst.

FLYKO og daglig ledelse vil fremover arbeide med å lage en god sammensetning av beboergruppene i Mellomveien 17 og 19, hvor både helhetens beboermiks og miksen i de ulike oppgangene får betydning for utviklingen av nabolaget fremover. Ifølge daglig leder er det «greit å ha en kranglefant per oppgang, men ikke to 😊». Kranglefantene skal imidlertid ha et sted å bo de også, og det er viktig at det er plass for dem. Svartlamoen har utviklet en kultur hvor det er takhøyde for ulike personlighetstyper, en kultur som man ønsker å ta med til den nye satellitten i Mellomveien.

Nye boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse

Prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelse i Trondheims bygningsmasse» har hatt tre delmål som den påfølgende diskusjonen og oppsummeringen ønsker å besvare:

Delmål 1: Kartlegge målgrupper og lokalisering for de nye boligløsningene. Hvilke husholdningskategorier som er sårbare for å bli vanskeligstilt på Trondheims boligmarked vil ha utbytte av et tilbud om rimelige, stabile leieboliger med vekt på fellesskap og inkludering? I hvilke bydeler er det størst behov for denne typen tilbud? Hvilke ressurssterke beboergrupper vil det være ønskelig å tiltrekke for å skape et nabolag som er mest mulig støttende for sårbare grupper?

Delmål 2: Identifisere og diskutere, samt utvikle en menneskesentrert modell for hvordan ulike kvaliteter ved bolig og bomiljø kan bidra til inkludering og økt sosial bærekraft. Både arkitektoniske løsninger og driftsmodeller basert på medvirkning vil bli diskutert.

Delmål 3: Identifisere og diskutere hvordan boligstiftelsens eksisterende bygningsmasse kan tilpasses endret bruk ut fra en målsetting om økt sosial bærekraft. Bygningsmassens begrensninger og muligheter i forhold til fleksibilitet og endring vil bli diskutert.

Lokalisering av rimelige utleieboliger

Den digitale medvirkningsundersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» ga viktig bidrag til kartleggingen av målgrupper for ikke-kommersielle, rimelige utleieboliger i Trondheim. Undersøkelsen viste at det er behov for denne typen utleieboliger i alle bydeler. Respondentene synliggjør gjennom sine svar at de fleste føler tilknytning til den bydelen de bor i og ikke har ønske om å flytte. Spesielt for grupper som får endret sin livssituasjon f.eks. på grunn av samlivsbrudd, sykdom eller arbeidsledighet vil det være viktig å få anledning til å bli boende i den bydelen hvor man har sitt sosiale nettverk. Som et typisk eksempel kan nevnes et av oppfølgingsintervjuene til den digitale undersøkelsen hvor en barnefamilie ønsker å bli værende i barnas skolekrets og derfor velger å ikke kjøpe seg en rimelig bolig i sydlige bydeler.

I dag er det en overvekt av utleieboliger i sentrale bydeler i Trondheim. En viktig årsak til dette er at utleietilbudet retter seg inn mot studenter, og denne aldersgruppen, sammen med de over 70 år, er ifølge dataene fra undersøkelsen mest interessert i å *Bo i sentrum eller sentrumsnært*. For alle andre aldersgrupper er det langt viktigere at boligene har et godt kollektivtilbud. Totalutvalget av respondenter prioriterer *Transportmuligheter (til jobb, skole, besøk etc)* på en fjerde plass, og flere delutvalg av respondenter, som f.eks. menn generelt og aldersgruppene under 30 år, prioriterer transportmulighetene enda høyere. Informantene som ble intervjuet i oppfølgingen av den digitale undersøkelsen vektlegger også transportmulighetene.

Utover dette har de ulike preferanser angående kvaliteter knyttet til beliggenhet. Noen foretrekker å bo nær marka, noen i suburbane småhusområder, og noen i bymessige, sentrumsnære omgivelser. Så lenge man ikke plages av opplagte belastninger som f.eks. trafikkstøy, er nær sagt alle typer beliggenhet aktuelle for ikke-kommersielle rimelig utleieboliger forutsatt at transportmulighetene er gode. Når det gjelder leietakersegmentet vil det si kollektivtransport, i Trondheim vanligvis i form av hyppig bussforbindelse.

Byutviklingsperspektivet

Spredning av ikke-kommersielle utleieboliger i ulike bydeler i Trondheim er viktig også ut fra et byutviklingsperspektiv. Ved årsskiftet ble områdeløft for Saupstad og Kolstad avsluttet. Nye områdeløft er vedtatt igangsatt for områdene Lade og Tempe-Sluppen. Boligene i bydelen Saupstad-Kolstad er rimeligere enn i byen for øvrig. Dette har ført til en uheldig opphopning av levekårsproblemer i bydelen, noe som var årsak til at Trondheim kommune vedtok å gjennomføre et 8-årig områdeløftprogram for bydelen.

Ved avslutning og foreløpig evaluering av dette programmet ved årsskiftet 2020-2021 er fasit så langt at bydelen har fått en storstilt oppgradering av offentlige bygg og felles uterom (Rambøll, 2020). Boligsammensetning, og dermed også befolkningssammensetning, har imidlertid endret seg lite. Områdeløftets målsetting om variert boligsammensetning er den målsetting ledelsen av områdeløftet i minst grad føler at de har klart å innfri. Det faktum at kommersielle eiendomsutviklere i liten grad er interessert i å bygge nye boliger på grunn av forventet lav profitt på grunn av lave boligpriser i bydelen, er en viktig årsak til at mer ressurssterke beboergrupper ikke flytter til bydelen. Opphopning av lavinntekts- og lavstatusgrupper, med derav følgende dårlig omdømme og dårlig prisutvikling er en ond spiral som det har vist seg vanskelig å bryte.



Trondheims «Skattekart» som viser skattenivået og derved inntektsnivået i ulike bydeler i Trondheim med beliggenheten til Mellomveien og Yrkesskolevegen innplassert. Mørk blå farge viser høy skatteinntekt mens lys farge viser lav. Yrkesskolevegen 20 og Mellomveien 17 og 19 er innplassert på kartet.

Et tilbud av ikke-kommersielle rimelige utleieboliger i bydeler med høy status og generelt høyt prisnivå kan gi en mulighet for å spre beboergrupper med levekårsutfordringer til ulike bydeler i Trondheim for å unngå opphopning. Grupper som kommer i en vanskelig livssituasjon med påfølgende tap av inntekt må ikke bli presset ut av den bydelen de bor i for å kjøpe seg ny bolig der det er billig; nemlig i bydeler med opphopning av personer med levekårsproblematikk. Et tilbud om ikke-kommersielle utleieboliger i bydelen der de allerede bor og føler seg hjemme ville være et godt tilbud til denne gruppen, og samtidig et godt byutviklingsgrep for kommunen som helhet.

Boligstiftelsen i Trondheim er i den heldige situasjon at stiftelsen eier boliger i alle Trondheims bydeler. Mellomveien 17 og 19 ligger på Lademoen og er dermed i en bydel hvor det finnes en del levekårsutfordringer. Yrkesskolevegen 20 ligger derimot i en bydel med lite opphopning av problemer, hvor det absolutt er ønskelig å utvikle botilbud av denne typen. Ved videre utvikling av rimelige og attraktive boliger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse vil det være ønskelig å prioritere utleiebygg som ligger i bydeler som ikke er belastet med problemoppnopning som f.eks. Charlottenlund-Brundalen (hvor Yrkesskolevegen ligger), Østmarka, Nedre elvehavn, Tyholt og Nardo i Trondheim øst og Sverresborg-Byåsen i Trondheim vest.

elv om de sydlige bydelene har flest beboere med lavinntekt og en viss opphopning av levekårsproblemer f.eks på Saupstad – Kolstad, har Trondheim generelt et mindre tydelig levekårs-skille mellom ulike bydeler enn f. eks Oslo. Som «Skattekartet» viser er det imidlertid klare skiller mellom ulike skole (og valg) kretser innad i bydelene. Dette underbygges også av levekårsundersøkelser for Trondheim.

Målgrupper med behov for rimelig bolig og inkluderende nabofellesskap

Flere grupper i Trondheim sliter med høye boutgifter. Den digitale medvirkningsundersøkelsen viser at enslige både med og uten barn har mest problemer på Trondheims boligmarked generelt, også i utleieboligmarkedet. Søkermassen til de rimelige utleieboligene i Mellomveien 17 og 19 bekrefter det samme. Enslige er også den gruppen som sannsynligvis er mest sårbar i forhold til ensomhet, og dermed vil ha størst glede av et tilbud med mer deltakelse i felles aktiviteter og deling av tjenester og areal. Det vil være særlig viktig å kunne gi et tilbud til husholdninger med lav inntekt og manglende sosialt nettverk. For mange sårbare personer på boligmarkedet vil en livskrise som å miste jobben, bli syk, arbeidsledig eller fraskilt være nok til å føre personer som i utgangspunktet har klart seg tålelig bra på boligmarkedet, over i en situasjon hvor det er vanskelig å få betalt boutgiftene. Uten sosiale nettverk å trekke veksler på er det krevende å stå alene i en slik situasjon for en enslig som kun har sin egen inntekt å basere seg på.

Mangel på sosiale nettverk er også et tema for innflyttere fra fjern og nær. Dette er også en aktuell målgruppe som kommer til syne både i intervjuer med respondenter fra den digitale medvirkningsundersøkelsen, intervjuene med beboere i Yrkesskolevegen og i søkermassen til mellomveien 17 og 19. Dette er en svært sammensatt gruppe med det til felles at som innflytter har man ofte lite sosialt nettverk i byen samtidig som man gjerne kommer flyttende fra områder med lavere boligpriser, enten i distriktsnorge eller utlandet, og derfor ikke har nødvendig boligkapital for å komme seg inn på Trondheims boligmarked. Mange av innflytterne tilhører den førstnevnte gruppen av enslige og blir dermed ekstra sårbare for ensomhet. Andre har med seg familie, men

mangler mulighetene til å få familien godt integrert i samfunnet, noe et godt og støttende bomiljø kunne hjulpet dem med. Ikke-vestlige innvandrere er en spesielt viktig gruppe i denne sammenheng.

Behovene til kommunale leietakere og vanskeligstilte på boligmarkedet

Boligene i Boligstiftelsen i Trondheim sine bygninger har frem til i dag stort sett vært utleid til kommunale leietakere. Selv om boligstiftelsen ønsker at nye beboergrupper kommer inn, betyr ikke dette at den opprinnelige gruppen av vanskeligstilte ikke skal inkluderes. Det er derfor viktig å utvikle et tilbud som også favner dem. Den digitale medvirkningsundersøkelsen viser at respondenter som i dag bor i kommunal utleiebolig i Trondheim rapporterer om at de sliter med høye boutgifter i langt større grad enn andre leietakergrupper og respondenter generelt. Samtidig opplever denne gruppen store problemer med usikkerhet knyttet til kontraktsforhold.

Det er en viktig målsetting at de nye boligløsningene som etter hvert tilbys fra Boligstiftelsen i Trondheim gir mer langvarige og stabile kontraktsforhold og rimeligere husleie, og på denne måten møter de kommunale leietakernes behov. Samtidig drøftes løsninger hvor deling av tjenester og areal skal være en viktig bidragsyter til å holde prisnivået lavt, og til å skape gode bomiljø. Boligstiftelsen i Trondheim ønsker blant annet å utvikle en driftsmodell hvor man tar opp mange av de driftsaspektene ved Svartlamoen-modellen som man har erfaring med at har en kostnadsbesparende effekt. Som nevnt i presentasjonen av Mellomveien 17 og 19 satses det på at leietakere skal utføre daglig drift og nødvendige småreparasjoner som ikke krever kvalifiserte fagfolk i sin egen bolig. Hvis man ikke klarer det selv, forutsettes det at man ber venner og naboer om hjelp før man eventuelt ser seg nødt til å oppsøke vaktmester.

Deling av areal har også vært en viktig bærebjelke i Svartlamons modell for rimelige utleieboliger. I den eldre bebyggelsen er det i stor grad deling av nødvendige boarealer som f.eks. bad. I Mellomveien vil det ikke bli deling av nødvendige boarealer, men det tas sikte på deling av ikke-nødvendige boarealer i form av vaskekjeller, verksteder, boder, øvingsrom med mer. Beboerkategorien «leietakere i kommunale utleieboliger» skiller seg ut i den digitale medvirkningsundersøkelsen ved å være den gruppen som i aller minst grad er interessert i å *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere*, og *Deling av nødvendige boarealer* er helt utelukket. Generelt er interessen for de ulike kostnadsreducerende tiltakene som foreslås i den digitale medvirkningsundersøkelsen relativt lav blant de kommunale leietakerne.

Å utføre drifts- og vedlikeholdsoppgaver og bidra med tjenester i fellesskapet er ikke uten videre enkelt å klare for de kommunale leietakerne siden mange av dem har helseutfordringer og generelt lite ressurser. Ved søkning til Mellomveien-boligene var det flere som oppga at de ikke kunne bidra med fysisk arbeid, men at de kanskje kunne bidra på andre måter, med f.eks. vaffelsteking eller barnepass. Det virket som om det var en tillit hos søkerne til at «Dette ordner seg. Om ikke jeg klarer det er det mulig å spørre naboen om hjelp». Flere av søkerne hadde en tilknytning til Svartlamoen gjennom personlige nettverk, eller de var blitt oppfordret spesielt til å søke av kontaktpersoner i NAV eller ideelle organisasjoner. Dette kan ha gitt dem den nødvendige selvtilliten til å tørre å stå ærlig frem med sine ressurser og svakheter i søknadsbrevet. Om boligstiftelsen i Trondheim ønsker å bygge videre på Svartlamons modell er det viktig at potensielle søkere med lite ressurser klarer å få den samme tilliten til at de er velkomne som de er med sine behov og ressurser.

Deling i alle former, både av tjenester og av areal, er i det store og hele basert på tillit. I intervjuene med beboere i Yrkesskolevegen 20 kommer det tydelig frem hvor ødeleggende det har vært med flerårig dårlig bomiljø hvor enkelte beboere har hatt en voldelig, utagerende adferd. Det tar tid å bygge opp igjen tilliten og tryggheten til de gjenværende beboerne, og før denne er på plass er det lite rom for økt grad av deling og satsing på fellesløsninger. Man må kunne anta at denne formen for

negative bomiljøopplevelser ikke bare er knyttet til enkeltbygget i Yrkesskolevegen, men er representativ for den kommunale utleieboligmassen generelt.

Sammensetning av beboergrupper

Flere ideelle boligstiftelser og profesjonelle utleierye som har blitt intervjuet i prosessen med å utvikle nye alternative boligløsninger for Boligstiftelsen i Trondheim, har lang erfaring med å sette sammen beboergrupper. Svartlamons utvelgelsesprosess basert på en tredjedel med store behov og to tredjedeler med relativt sett ressurssterke beboere, er allerede omtalt. Thomas Angells stiftelse har en liknende modell hvor både personer med spesielt stort behov for botilbudet og personer med spesielt ønskede kvalifikasjoner blir rekruttert inn i fellesskapet ut fra en forhåndsdefinert fordeling. Hvordan en slik fordelingen av ressurs og behov er definert i hvert enkelt botilbud avhenger av ulike forhold.

En viktig faktor er graden av ansvarliggjøring av beboergruppen i forhold til ivaretagelse av sosialt bomiljø og drift av bygning og uteområder. Med en tilstedeværende, profesjonell daglig ledelse har man mulighet for å ta inn flere beboere med store behov i forhold til ressurssterke beboere, siden sistnevnte gruppe da ikke trenger å bære byrden alene. Både Svartlamoen boligstiftelse og Thomas Angells stiftelse har en slik tilstedeværende daglig ledelse som blant annet tar seg av konflikthåndtering. Konflikter mellom ulike beboere er antagelig den oppgaven som beboerfellesskapet vil ha størst problemer med å ta seg av på egenhånd. Det anbefales derfor at Boligstiftelsen i Trondheims daglige ledelse har en meglende funksjon i sine ulike boligtilbud. I tillegg vil det være behov for daglig ledelse for å håndtere husleieinnkreving, regnskap etc. Utover disse funksjonene anbefales det å ansvarliggjøre beboergruppen i størst mulig grad både for å holde kostnadene nede, men også for å gi eierskap til eget bomiljø og egen bolig.

Aldershomogent eller flergenerasjonelt beboerfellesskap?

Informantene som ble intervjuet i Yrkesskolevegen 20 var eldre mennesker som signaliserte at de i utgangspunktet ønsket andre eldre som nye beboere i de tomme leilighetene i bygget. Ved siden av personlige behov for kontakt med likesinnede, er dette en naturlig tanke for beboere som har bodd i bygget en stund, siden Yrkesskolevegen 20 i utgangspunktet ble bygget som pensjonistboliger tilknyttet driften av Brundalen helse- og velferdscenter på nabotomten. Det aller viktigste for beboerne som ble intervjuet var imidlertid at de nye som flyttet inn var ordentlige, hyggelige og rolige mennesker.

Beboerfellesskapet i Thomas Angells stiftelse og flere andre av de ideelle boligstiftelsene prosjektet har hatt kontakt med i Trondheim har en beboergruppe som kun består av seniorer. Det er både fordeler og ulemper knyttet til et slikt aldershomogent fellesskap. Fordelene er tydelige når det gjelder den enkelte beboers mulighet for å knytte kontakt med mennesker i tilsvarende livssituasjon og livsfase. Ut av dette kan det oppstå dype vennskap som kan ha en viktig betydning for å redusere ensomhet. Det er antakelig også enklere å definere utformingen av fellesarealer og felles aktiviteter, siden aldershomogene grupper har mange felles behov og preferanser.

Seniorfellesskap er en voksende trend i samfunnet, og funn fra bl.a. forskningsprosjektet Bopilot viser at seniorer er den gruppen som tydeligst etterspør deleløsninger og bofellesskap. Kjente bofellesskap som f.eks. Vindmøllebakken i Stavanger, har en klar overvekt av seniorer i sin beboergruppe. Også mer kommersielt orienterte konsepter som Signaturhagen retter seg inn mot aldersgruppen 50+.

En klar ulempe med en aldershomogen seniorgruppe er imidlertid at evnen til å ta på seg drift av bygninger, uteområder og felles aktiviteter minsker med alderen. I Thomas Angells hus løser de

dette ved hele tiden å sørge for rekruttering av beboere i 60-årene som tar seg av de tyngste løftene for fellesskapet, men siden beboerne i fellesskapet har langsiktige leieavtaler er det liten utskifting i beboergruppen. Folk blir i praksis boende i Thomas Angells hus til de dør, og mange mennesker blir svært gamle i dag, spesielt om de trives, noe både Thomas Angells stiftelse og Boligstiftelsen i Trondheim naturlig nok ønsker at deres beboere skal gjøre. Tendens til «forgubbing» er dessverre en naturlig konsekvens, og for å unngå dette er det ønskelig å sette sammen en beboergruppe hvor alle generasjoner er representert i et balansert blandingsforhold.

Den profesjonelle utleieren Frost eiendom i Trondheim har lang erfaring med å sette sammen beboergrupper i sine utleieboliger. Ifølge daglig leder Rigmor Frost er det viktig at ikke noen gruppe får lov til å dominere i beboerfellesskapet. Mest mulig spredning og bredest mulig sammensetning av mennesker med ulike alder, livssituasjon og bakgrunn fører til mindre dominans og færre klikkdannelser. Svartlamoen boligstiftelse har gode erfaringer med et tilsvarende blandingsforhold som bl.a. ble benyttet i uttaket av beboere til Mellomveien 17 og 19.

Ved å blande sammen ulike grupper skaper man liv og dynamikk i beboergruppen, noe som kan være både vitaliserende og utfordrende. Kunnskapen om hvilke personlighetstyper som kan fungere tett på hverandre og hvem man ikke må plassere sammen må hele tiden ligge i bunn ved utvelgelse av en velfungerende beboergruppe. Forskjellighet gir imidlertid gevinst ved fordeling av oppgaver i fellesskapet, da så å si alle beboere, også de med belastninger og store behov for støtte, på ulike måter kan bidra med sitt. Forskjellighet er garantien for at så å si alle nødvendige oppgaver lar seg løse uten behov for hjelp utenfra. På denne måten legges grunnlaget for en selvberørende, økonomisk bærekraftig modell for rimelige utleieboliger.

For å realisere flergenerasjonelle fellesskap med leiligheter som passer for ulike husholdningsstørrelser, vil ombygging og sammenslåing av en viss andel av boligstiftelsens småleiligheter være nødvendig. Erfaringene som gjøres fremover med ombygging i Mellomveien 17 og 19, i tillegg til ombyggingsarbeider for å lage familieleiligheter i Yrkesskolevegen 20, vil fungere som viktige piloter for å se på det totale bruks- og kostnadsbildet. Forhåpentligvis vil resultatet bli at denne typen ombygginger kan la seg forvare og gi et verdifullt tilskudd til leilighetssammensetningen i stiftelsens bygningsportefølje.

Rekruttering av viktige ressurspersoner til beboerfellesskapet

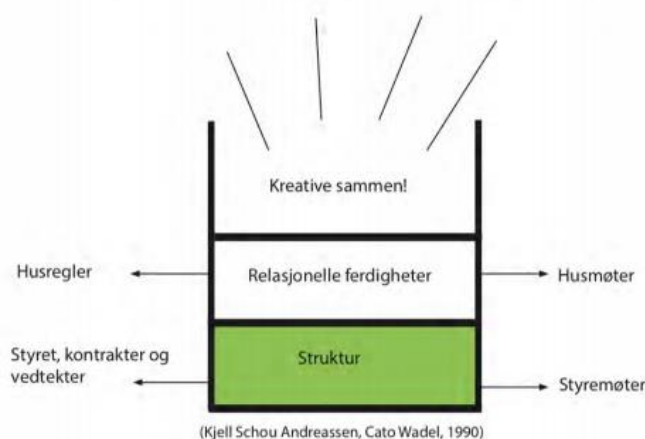
Den beboergruppen som i aller størst grad etterspør rimelige utleieboliger, og i tillegg har behov for fellesskap og deling, er etter alt å dømme enslige, med og uten barn, og flerpersons husholdninger med lavinntekt og svakt sosialt nettverk i Trondheim. En viktig ressursgruppe i forhold til disse behovsgruppene er veletablerte, velfungerende par, både med og uten barn, som har et godt sosialt nettverk i Trondheim som de ønsker å invitere andre inn i. Velfungerende par med en orientering ut mot et større fellesskap har mulighet for å bidra med sosialt overskudd som de henter ut fra sin parrelasjon. Betydningen av denne gruppen som sosialt stabiliserende, kom tydelig frem ved gjennomgang av søkermassen til Mellomveien 17 og 19. Men også mange enslig kan være viktige ressurspersoner for fellesskapet. Svartlamoen boligstiftelse klarer gjennom sine rekrutteringsprosesser å nå ut til idealistiske mennesker som ønsker å delta i et nabofellesskap og gi av sitt overskudd.

Svartlamons kultur og omdømme er viktige faktorer for at disse ressurspersonene søker seg dit. Tilsvarende finner vi at ressurspersoner søker seg til Thomas Angels hus på grunn av det spesielle, attraktive, og velrenommerte seniorbofellesskapet man finner der. For at Boligstiftelsen i Trondheim skal ha tilsvarende appell med sine botilbud bør det bygges opp en klar profil rundt de ulike

prosjektene. Man må innby til fellesskap, men også tydeliggjøre hva dette fellesskapet skal handle om og hvilke fordeler det kan gi den enkelte beboer utover et tilbud om rimelig utleiebolig.

Deling av arealer, aktiviteter og tjenester i beboerfellesskapet

Svartlamoen og Thomas Angells hus er begge to gode eksempler på velfungerende boligstiftelser med sin egen identitet, kultur og søkergrupper. Det å bygge en slik kultur tar imidlertid tid, og for Boligstiftelsen i Trondheim vil det være nyttig å lage en plan for kulturbygging i de ulike boligeiendommene som stiftelsen eier og fremover skal drifte selv.



En kultur hvor man er kreative sammen bygger på en organisasjonsstruktur som legger grunnlag for god relasjonsbygging. Både Svartlamoen, Thomas Angells hus og andre kjente bofellesskap som Vindmøllebakken i Stavanger og Bergsligata i Trondheim har utviklet denne typen strukturer som også vil være nødvendige i de ulike beboergruppene og fellesskapene som utvikles i Boligstiftelsen i Trondheims boliger.

Noen av byggene tømmes helt for de opprinnelige, kommunale leietakerne som f.eks. Mellomveien 17 og 19, mens i andre bygg som Yrkesskolevegen 20, blir en del av de opprinnelige leietakerne boende. Dette er to forskjellige utgangspunkt for kulturbygging som krever ulike tilnærminger.

Arbeidet med beboerne i Yrkesskolevegen 20 gjennom fokusgrupper, telefonintervjuer og «Go-along intervjuer» avdekket en stor grad av utrygghet og mistillit blant beboerne på grunn av en forhistorie med dårlig bomiljø. Dette utgangspunktet, med behov for økt tillit og god konflikthåndtering, ble også vektlagt av deltakerne i de to digitale workshopene med profesjonelle aktører hvor man så på hvordan man kunne skape aktivitet og fellesskap blant beboere i bygget.

Mellomveienblokkene har et annet utgangspunkt hvor man kan bygge bomiljøet fra grunnen av uten forhistorie. Her velger Svartlamoen å drifte blokkene gjennom å danne en satellitt av Svartlamoenkulturen som spres ved tilflytting av et visst antall «Svartlamonitter.» Driftsmodeller og kulturbygging i andre av Boligstiftelsen i Trondheims tomme bygg kan ha andre utgangspunkt, og mange steder vil man på godt og ondt starte fra «scratch» med bygging av fellesskap.

Hvilken grad av deling av tjenester og areal som er ønskelig og mulig i hvert enkelt boligtilbud vil avhenge av flere forhold. Kommunale leietakere og andre vanskeligstilte bor i dag i mange av boligene, og vil også i fremtiden vil ha stort behov for å bli inkludert i Boligstiftelsen i Trondheims botilbud. Dette er en gruppe som ut fra funn i intervjuer og medvirkningsundersøkelse synes å ha større behov for bygging av tillit, trygge rammer, mulighet for tilbaketreking og beskyttelse av eget personlig «space» enn mer ressurssterke beboergrupper. De mest omfattende delingsløsningene som man f.eks. finner i mange kollektiv og bofellesskap, passer kanskje ikke så godt for dem.

Deling av areal

Før man bestemmer grad av arealdeling er det viktig å avklare hvilket formål delingen primært skal tjene. Ønsker man primært deling ut fra praktiske og økonomiske grunner eller er det ut fra hensyn til sosialt bomiljø? Ideelt sett er det selvsagt gunstig med deling som dekker flere behov samtidig, men ofte vil hovedårsaken til arealdelingen falle inn under en av de nevnte kategoriene.

Flere av Boligstiftelsen boliger er relativt små toroms leiligheter. Med bakgrunn i at svært mange enslige personer med dårlig økonomi er i målgruppen vil det være aktuelt å beholde de små leilighetene, men i tillegg interessant å se på delingsløsninger med fellesareal som kan avlaste de knappe boligene. Dette er spesielt viktig om man ønsker et større innslag av par i småleilighetene uten å bygge dem vesentlig om. I pilotprosjektet i Mellomveien 17 og 19 vil en toroms leilighet i hver blokk bli benyttet som fellesareal med gjesterom samt fellesstue med kjøkken. Det blir ikke deling av nødvendig boareal slik som i den gamle bebyggelsen på Svartlamoen, men i stedet en modell med deling av såkalt «ikke-nødvendig boareal» som avlaster de små leilighetene, og danner naturlige møtepunkter for nabokontakt. Det vil videre bli deling av rom i kjelleren, som vaskerom, verksteder og øvingslokaler for band. Ved inngangspartiet og i trappeoppgangen diskuteres det å tilrettelegge for uformell nabokontakt, gjerne med sitteplasser. Uterommene vil også bli utformet med tanke på fellesskap og deling.

I Yrkesskolevegen 20 er situasjonen av flere årsaker litt annerledes. Her er det to størrelser på toromsleilighetene. De minste er av omtrent samme størrelse som de i Mellomveien, mens de andre er på 55 m² og ganske romslige. Bygget er generelt mer romslig med felles stuer på hjørnene i hver etasje og store fellesarealer med godt dagslys og høy kvalitet i sokkelen. Fra intervjuene med gjenværende beboere i Yrkesskolevegen 20 fremkommer det at ulike typer av fellesarealer i bygget har hatt ulik bruk. Uheldig sammensetning av beboergruppen har ført til klikkdannelser, og ulike klikker har lagt beslag på hver sine hjørnestuer og fastsatt spillereglene der, mens andre beboere har følt seg uvelkomne.

Boligstiftelsen har bestemt å avvikle hjørnestuene som fellesareal, og satse på fellesarealer i sokkelen. Disse er større og har en annen, og mer halvoffentlig karakter enn hjørnestuene, og de vil forhåpentligvis ikke føre til klikkdannelser i samme grad. Det er et ønske at alle beboere skal føle seg velkommen her og finne naboer som det passer for dem å ta kontakt med. Fellesarealene i sokkel ligger ikke i umiddelbar nærhet av de fleste leilighetene i bygget, så man må mer aktivt oppsøke dem. Dette kan oppleves som en ulempe, men samtidig er det enklere å trekke seg tilbake og avgrense uønsket kontakt.

For den delen av beboergruppen som har bodd i bygget da det var kommunale utleieleiligheter er det nødvendig å ha denne typen retrettmulighet fra nabofellesskapet, og tillit og trygghet til det sosiale fellesskapet må bygges opp sakte men sikkert. Det vil fortsatt bli tilrettelagt for gode uformelle møter mellom naboer i hver etasje med plassering av små sittegrupper ved trappeoppgangene i enden av byggene, men områdene vil være så små at de forhåpentligvis ikke gir grunnlag for klikkdannelse. Korridorene blir visuelt rustet opp med nye overflater og veggmalier utført av lokal kunstner. Samlet sett håper boligstiftelsen at de oppgraderte omgivelsene vil bidra til utvikling av gode naborelasjoner og hindre utvikling av negative sosiale nettverk.

I Yrkesskolevegen 20 vil det også i løpet av våren 2021 bli forsøkt igangsatt et prosjekt med urban dyrking i uteområdene. De digitale workshopene jobbet med å utvikle et fellesprosjekt basert på urban dyrking, og å bruke dette fellesprosjektet som et sted som kan være tillitsskapende og identitetsskapende for beboerne i Yrkesskolevegen 20. I likhet med fellesarealer i sokkel vil deling av uteareal være en lite forpliktende og krevende form for deling som har større potensial med hensyn

til sosial relasjonsbygging enn direkte praktisk og økonomisk betydning. Yrkesskolevegen 20 får imidlertid også fellesareal som mer direkte avlaster begrenset leilighetsareal i form av en gjesteleilighet i sokkelen hvor beboerne kan ta imot besøk.

Deling av aktiviteter og tjenester

Ifølge informanter rekruttert via den digitale medvirkningsundersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» er det kanskje enklere å få beboere til å bidra med tjenester i nabofellesskapet enn å dele areal. Ifølge LEVA Urban Designs rapport er interessen for å dele ikke-nødvendige boarealer størst hos dem som allerede bor i boformer med mye deling. Studier i regi av prosjektet Bopilot av bofellesskapet i Vindmøllebakken i Stavanger tyder også på at flertallet i den gruppen beboere som søker seg mot bofellesskapet er dedikerte og idealistiske personer, en slags «menighet».

Utvexling av tjenester i et nabofellesskap synes å være sterkere forankret i norsk tradisjon enn deling av areal. «Dugnad» er noe de fleste kjenner til, selv har deltatt i, og ser nytten av å gjennomføre. Dette gjenspeiles i resultatene fra den digitale medvirkningsundersøkelsen hvor tiltaket: *Bidra med andre tjenester/ytelser som kan være til hjelp i nabofellesskap* ble rangert på annen plass, kun slått av *Inngå leie-til-eie avtale*. Respondentene er ikke helt avvisende til å *Dele ikke-nødvendige boarealer med flere (f.eks. oppholdsrom, lagring m.m.)* heller, men tiltaket får en mer middels oppslutning med en fjerde plass i rangeringen.

Også for sårbare grupper av leietakere, som f.eks. de intervjuede leietakerne i Yrkesskolevegen 20, er det sannsynlig enklere å delta på felles aktiviteter og bidra med enkle tjenester, enn å dele arealer i større utstrekning. Deling av areal, særlig det man definerer som nødvendige funksjoner i boligen, krever stor grad av tillit, og trygghet for at man klarer å sette nødvendige grenser. Jo mindre privat, desto enklere er det å dele. Eksempelet i Yrkesskolevegen 20 viser at man tar konsekvensen av dette og prioritert opprustning og aktivisering av de mer halvoffentlige fellesarealene i sokkelen, mens de halvprivate stuene på hjørnene i hver etasje er blitt avvirket.

Ifølge enkelte informanter rekruttert gjennom medvirkningsundersøkelsen er deling av tjenester sannsynligvis vel så viktig som deling av areal i forhold hvis målet er å utvikle gode naborelasjoner. Informanter påpeker imidlertid også at der er en sammenheng mellom areal og aktivitet, man trenger møteplasser for å bli kjent med naboene, og arealer hvor felles aktiviteter og utveksling av tjenester kan finne sted.

Deltakere i de digitale workshopene som ble gjennomført i prosjektet understreket betydningen av at beboere involveres i prosjekter og viktige saker i bomiljøet, slik at de føler eierskap og tilhørighet til samme fellesskap. Det å kjenne naboene dine gjør det også lettere å be om hjelp til hverdagslige ting. Dersom man gir personer ansvar for mindre oppgaver som de må gjøre sammen, kan mennesker som ikke kjenner hverandre fra før, finne arenaer hvor små uoverensstemmelser enkelt kan bringes på banen før ting blir til en stor konflikt. Å skape fellesaktivitet er på denne måten ikke bare viktig for å lage felles løsninger, men virker preventivt mot konflikter. Felles aktiviteter ble foreslått som et sentralt virkemiddel for å få til et sosialt bærekraftig bomiljø. Spesielt ble det beskrevet som viktig å finne aktiviteter med en lav terskel for å delta, og aktiviteter som kan virke samlende på tross av språkbarrierer eller andre ulikheter. At det er beboerne selv som setter premissene for oppbyggingen av det sosiale fellesskapet, er en grunnleggende tanke både i intervjuer og workshop. Ved å skape et felles mål og prosjekt som er forankret hos de som bor der, får man et godt utgangspunkt for et bærekraftig sosialt fellesskap.

Svartlamons modell for rimelig drift og derav lav husleie, er i stor grad basert på medvirkning og at beboere utføre nødvendige praktiske oppgaver selv, enten alene eller i fellesskap. Dette kan virke

som et urealistisk mål når man ser på hvordan Boligstiftelsens i Trondheims boliger har vært driftet frem til nå, men med en bredere sammensatt beboergruppe med innslag av ressurspersoner og brobyggere kan det allikevel være gjennomførbart. I et nabofelleskap hvor beboerne føler seg sett, ønsker å bidra med sine ressurser og har gode nabolnettverk kan man antagelig løse langt flere oppgaver sammen enn det man tradisjonelt gjør i et nabofelleskap. En slik måte å bo på kan forhåpentligvis også utfordre vanskeligstilte beboere på en positiv måte, i det at man tvinges ut av klientrollen og inn i en rolle hvor man i større grad tar ansvar for egne fysiske og sosiale omgivelser.

Trygghet, tillit og trivsel

Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse må ha som målsetting å skape trygghet, tillit og trivsel hos beboerne. Langsiktige leieavtaler som gir beboerne mulighet til å skape seg et hjem, er en svært viktig forutsetning. Rimelig leie er også viktig for denne målgruppen, og driftsmodeller basert på større grad av deltakelse fra beboere, slik vi har sett på Svartlamoen, er et viktig tiltak som både er kostnadsreducerende og fellesskapsbyggende. En slik driftsmodell forutsetter at beboerne i større grad tar ansvar og selv definerer hvilke aktiviteter som skal igangsettes og hvordan nødvendige oppgaver i fellesskapet skal utføres. Erfaringer fra både Svartlamoen og Thomas Angells hus viser at med et større innslag av ressurssterke beboere i nabofellesskapet er en slik driftsmodell realistisk.

Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse består i dag av en stor andel relativt små toromsleiligheter. Siden en stor andel av de som signaliserer at de har behov for en rimelig utleiebolig i Trondheim er enslige, vil det være etterspørsel etter disse boligene blant personer som har bruk for Boligstiftelsens botilbud. For å legge til rette for en mer varierte beboersammensetning og mer mangfold, er det allikevel behov for både ombyggingstiltak og tilrettelegging av fellesarealer som avlastning for de små boligene.

Sammenslåing av småleiligheter til familieleiligheter, slik mulighetsstudien i Mellomveien 17 og 19 utreder, er avgjørende for å inkludere de større husholdningene. Selv om denne gruppen i liten grad deltok i den digitale medvirknings undersøkelsen «Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?» melder både NAV og ideelle organisasjoner fra om at det er et behov for rimelige familieleiligheter, spesielt med tanke på behovene til store, ikke-vestlige innvandrerfamilier.

De små leilighetene dekker heller ikke behovene for par fullt ut. For å bygge et ressurssterkt og stabilt nabofelleskap er det viktig å få denne husholdningskategorien med inn i bomiljøene, og utvikling av fellesarealer som gir mulighet for tilleggsfunksjoner til leiligheten kan være gunstig. Aktuelle funksjoner er gjesterom, treningsrom, verksted/hobbyrom og et større oppholdsrom med stort kjøkken som man kan bruke når man ønsker å invitere vennegjengen til middag.

For å tiltrekke seg ressurssterke beboere er det også viktig å skape en profil og en kultur som handler om noe mer enn at dette i første rekke er et rimelig boalternativ. Boligstiftelsen i Trondheim må utvikle en profil som fenger idealistene som søker en alternativ, bærekraftig livsstil, slik man f.eks. har klart å gjøre i Vindmøllebakken og på Svartlamoen.

REFERANSER

Bramley G. et al (2009): "Social sustainability and urban form: evidence from five British cities" in *Environment and Planning A*, volume 41, pp 2125 - 2142

Bramley G. et al (2010): "Social acceptability" in Jenks, M and C. Jones (eds.): *Dimensions of the Sustainable City. Future City*, 2010, Volume 2, pp 183-214

Cabrero, D. G., et al. (2016). A Critique of Personas as representations of" the other" in Cross-Cultural Technology Design. Proceedings of the First African Conference on Human Computer Interaction.

Desmet, K., Ortuno-Ortin, I. & Wacziarg, R. (2017) Culture, ethnicity, and diversity. *American Economic Review*, 107, 2479-2513.

Jensen, J.O & Stensgaard, A. G (2016): *Evaluering av Almenbolig +*, SBO rapport 2016/07

Ladson-Billings, G. (1992). "Reading between the lines and beyond the pages: A culturally relevant approach to literacy teaching." Theory into practice **31**(4): 312-320.

LEVA Urban Design (2020) "Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?"

Madsen, S. and L. Nielsen (2009). Exploring persona-scenarios-using storytelling to create design ideas. IFIP Working Conference on Human Work Interaction Design, Springer.

Matthews, T., et al. (2012). How do designers and user experience professionals actually perceive and use personas? Proceedings of the SIGCHI conference on human factors in computing systems.

Mey, E. and B. van Hoven (2019). "Managing expectations in participatory research involving older people: what's in it for whom?" International Journal of Social Research Methodology **22**(3): 323-334.

Oslo kommune (2019): *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*

Palm Lindén, K (1992): *Kollektivhuset och mellanzonen. Om rumslig struktur och socialt liv*. PhD. avhandling. Lund: Lunds universitet

Quist, J. (2007). Backcasting for a sustainable future: the impact after 10 years, Eburon Uitgeverij BV.

Rambøll (2020) Oppfølgingsrapport, Undersøkelse for Områdeløftet Saupstad - Kolstad

Støa, Eli (2014): "Balancing Social and Environmental Goals" in Støa, Larssæther & Wyckmans (red): *Utopia Revisited. Towards a Carbon-Neutral Neighborhood at Brøset*, pp 109-127. Bergen: Fagbokforlaget

Trondheim kommune (2018) Notat om levekår i Trondheim i et byutviklingsperspektiv <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheter/boligpolitisk-plan/vedlegg-3---notat-om-levekar-i-et-byutviklingsperspektiv-i-trodheim-1.pdf>

Trondheim kommune (2020) Boligpolitisk plan 2020

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheter/boligpolitisk-plan/kommunedirektorens-forslag-til-boligpolitisk-plan-2020.pdf>

Vestbro, D. U & Horelli, L. (2012): "Design for Gender Equality: The History of Co-Housing – Ideas and Realities", in *Built Environment*, Volume 38, Number 3, July 2012, pp. 315-335(21)

Wangel, J. (2011). "Exploring social structures and agency in backcasting studies for sustainable development." *Technological Forecasting and Social Change* **78**(5): 872-882.

