



INTEGRASJON AV KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER I BORETTSLAG OG BOLIGBYGGELAG I BERGEN

en undersøkelse av boforhold og bokvalitet og
en evaluering salg av boliger til boligbyggelagene

Bergen desember 2004



<p><i>Rapporttittel:</i></p> <p>Integrasjon av kommunale utleieboliger i borettslag og boligbyggelag i Bergen.</p> <p>- en undersøkelse av boforhold og bokvalitet og - en evaluering salg av boliger til boligbyggelagene</p>	
<p><i>Skrevet av:</i></p> <p>Dan Lysne (prosjektleder) og Cecilie Bjørlykke</p>	
<p><i>Prosjektnr.:</i></p> <p>3694400</p>	<p><i>Dato:</i></p> <p>Desember 2004</p>
<p><i>Oppdragsgivere:</i></p> <p>Husbanken Bergen kommune v/ Boligetaten Bergen bolig og byfornyelse StorBergen boligbyggelag Bergen og Omegn Boligbyggelag</p>	<p><i>Kontaktperson:</i></p> <p>Olav Ohnstad Tor Jørgen Tofte Bjarte Høysæter Steinar Jensen Simen Sætersdal</p>
<p><i>Sammendrag</i></p> <p>Rapporten oppsummerer en undersøkelse av den boligsosiale integreringen som har skjedd i forbindelse med etableringen av kommunale utleieboliger i borettslag og boligbyggelag i Bergen de siste 20 årene.</p> <p>Rapporten konkluderer med at integreringsstrategien ser ut til å ha vært vellykket. Salg av kommunale utleieboligkomplekser til boligbyggelagene midt på 90-tallet, som er evaluert i undersøkelsen, har gitt bedre bomiljøer og økt trivsel for beboerne. Inntektene fra salgene har bidratt til at kommunen har fått økt sin økonomiske handlefrihet til å etablere andre botilbud til spesielt vanskeligstilte grupper.</p> <p>Konklusjonene i undersøkelsen baserer seg på kvantitative spørreundersøkelser blant beboere i ulike boligtyper, styrene i borettslag med spredte utleieboliger og tillitsvalgte i kommunale og solgte utleieboligkomplekser. I tillegg har det vært gjennomført samtaler med sentrale informanter i Bergen kommune og boligbyggelagene.</p> <p>Undersøkelsen viser hvordan beboerne i ulike boligtyper oppfatter sin egen situasjon i forhold til bostandard, trivsel, trygghet og integrering. Beboerne har også vurdert kontakten med utleier, og eventuelle endringer over tid. I rapporten er svar fra beboere i ulike boligtyper sammenliknet. Det er også gjort sammenlikninger på tvers av boligtyper med vekt på ulike kulturell bakgrunn og geografiske forskjeller.</p>	
<p><i>ISBN:</i> 82-7827-028-7</p> <p><i>Emneord:</i> Bokvalitet - integrering</p>	<p><i>Arkiv:</i></p> <p>o:\3694400\ rapport</p>

Forord

Rapporten oppsummerer en undersøkelse av boforhold og bokvalitet i områder med ulike typer av kommunale utleieboliger i Bergen kommune. Undersøkelsen omfatter kommunale utleieboligkomplekser, solgte kommunale utleieboliger og boliger i borettslag med spredte utleieboliger.

Hensikten med undersøkelsen har vært å få en mer inngående kunnskap om effekten av den boligsosiale integreringen som har skjedd i forbindelse med etableringen av kommunale utleieboliger i borettslag og boligbyggelag. En sentral del av undersøkelsen har vært i å evaluere effekten av salget av kommunale utleieboliger til boligbyggelag på 90-tallet.

Resultatene i rapporten baserer seg på kvantitative spørreundersøkelser blant beboere i de ulike boligtypene, styrene i borettslag med spredte utleieboliger og tillitsvalgte i kommunale og solgte utleieboligkomplekser. I tillegg har det vært gjennomført samtaler med sentrale informanter i Bergen kommune og boligbyggelagene.

Prosjektet har vært finansiert av Husbanken, Bergen Kommune, Bergen og Omegn Boligbyggelag og Stor-Bergen Boligbyggelag.

Styringsgruppe for prosjektet har vært: Tor Jørgen Tofte, Bergen kommune (leder)
Olav Ohnstad, Husbanken
Bjarte Høysæter, Bergen Bolig og Byfornyelse
Simen Sætersdal, Bergen og Omegn Boligbyggelag
Steinar Jensen, Stor-Bergen Boligbyggelag
Dan Lysne, Norconsult Bergen (sekretær)

Arbeidsgruppen har bestått av: Anne Line Danielsen, Bergen kommune (Bergen Bolig og Byfornyelse)
Siv Tønjum, Bergen kommune (Boliagetaten)
Simen Sætersdal, Bergen og Omegn Boligbyggelag
Kåre Berge, Bergen kommune (MOKS)
Cecilie Bjørlykke, Norconsult
Dan Lysne, Norconsult

Tor Jørgen Tofte, Bergen Kommune har hatt ansvaret for oppfølging av prosjektet på vegne av oppdragsgiverne.

Norconsult Bergen har hatt ansvaret for gjennomføringen av prosjektet og har skrevet rapporten. Det meste av arbeidet har vært utført av cand scient Dan Lysne (prosjektleder) og cand. polit, geograf Cecilie Bjørlykke.

Bergen, desember 2004

.....
Olav Ohnstad
Husbanken

.....
Steinar Jensen
Stor-Bergen Boligbyggelag

.....
Simen Sætersdal
Bergen og Omegn Boligbyggelag

.....
Bjarte Høysæter
Bergen kommune
(Bergen Bolig og Byfornyelse)

.....
Tor Jørgen Tofte
Bergen kommune
(Boliagetaten)

Innhold

0	Sammendrag	7
1	Bakgrunn	12
1.1	Boligpolitikken.....	12
1.2	Kommunale utleieboliger i Bergen	12
1.3	Hensikt og formål med prosjektet.....	14
1.4	Organisering av prosjektet	14
2	Metode og gjennomføring	15
2.1	Gjennomførte spørreundersøkelser	15
2.1.1	Undersøkelse blant beboere ("boforholdsundersøkelsen")	15
2.1.2	Undersøkelse blant styre i borettslag med kommunale utleieboliger	17
2.1.3	Undersøkelse blant tillitsvalgte	17
3	Resultater fra spørreundersøkelsene	18
3.1	Om beboerne	18
3.2	Boligen og de fysiske forholdene i nabolaget	19
3.3	Trivsel og trygghet	21
3.3.1	De tillitsvalgte om trivsel	26
3.3.2	Tiltak - forslag fra beboerne.....	27
3.3.3	Geografisk trivselsindikator, utleieboligkomplekser	28
3.4	Sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt.....	29
3.4.1	Integrering.....	32
3.4.2	Styrene i borettslag om sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt	33
3.4.3	Innvandrere om sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt	34
3.5	Forholdet mellom leietakere - utleier - de tillitsvalgte og borettslagsstyrene.....	36
3.5.1	Forholdet til de ulike utleierne.....	36
3.5.2	Forholdet til tillitsvalgte og bomiljøarbeidere	38
3.5.3	De tillitsvalgtes egne vurderinger	39
3.5.4	Borettslagsstyrene	40
3.6	Endring over tid	43
4	Salg av kommunale utleieboligkomplekser til boligbyggelag	46
4.1	Bakgrunn.....	46
4.2	Bystyrets premisser	47
4.3	Avtaler og betingelser	47
4.4	Gjennomføring og omfang	48
4.5	Boligbyggelagene sine intensjoner og forventninger	49
4.6	Evaluerings	49
4.6.1	Ansvarsforhold.....	49
4.6.2	Boligtilbud og boligpolitikk	49
4.6.3	Boligsosial politikk og økonomi.....	50
4.6.4	Fysiske boforhold.....	51
4.6.5	Bomiljø, sosial integrering, trivsel, trygghet og fellesskap	52
4.6.6	Leiekontrakter og forholdet til utleier	53
4.6.7	Omgjøring til borettslag.....	54
4.7	Oppsummering av salgsevalueringen.....	55
5	Sosial integrering - ønskelig men vanskelig	56

Vedlegg:

Spørreskjema fra bomiljøundersøkelsen

Spørreskjema fra undersøkelsen blant de tillitsvalgte

Spørreskjema fra undersøkelsen blant styrene i borettslagene

0 Sammendrag

I rapporten oppsummeres en undersøkelse av boforhold og bokvalitet i ulike typer av kommunale utleieboliger i Bergen kommune. Resultatene fra undersøkelsen gir et godt grunnlag for videre arbeid med konkrete forslag til forbedringstiltak i den kommunale utleieboligmassen.

Hovedhensikten med undersøkelsen har vært å få en mer inngående kunnskap om effekten av den boligsosiale integreringen som har skjedd i forbindelse med etableringen av kommunale utleieboliger i borettslag og boligbyggelag. En sentral del av undersøkelsen har vært i å evaluere effekten av salget av kommunale utleieboliger til boligbyggelag på 1990-tallet.

Bakgrunn

Boligpolitikken i Bergen har siden tidlig på 90-tallet vektlagt at boliger til vanskeligstilte i stor grad skal integreres i ordinære bomiljø. Denne politikken har sitt utgangspunkt i statlige føringer og Husbanken er en sentral aktør i de gjennomførte integreringstiltakene.

Bergen kommune disponerer samlet ca 5000 boliger, hvorav ca. 2900 er ordinære utleieboliger som er et tilbud til boligsøkere som ikke har økonomi til å kjøpe leilighet, og som faller utenfor det private utleiemarkedet. (De resterende boligene er i hovedsak omsorgsboliger, og faller utenfor denne undersøkelsen.) De fleste utleieboligene er lokalisert i sentrumsnære bydeler og i kommunale utleieboligkomplekser. Kommunen eier også ca 450 leiligheter for fremleie i borettslag. I tillegg har kommunen beholdt tildelingsrett til 25-30% av boligene som ble solgt til boligbyggelagene og som er integrert i boligbyggelagene sine utleieboligtilbud. De siste par årene er det også etablert lavterskeltilbud for personer som ikke kan bo på vanlige vilkår.

Tildeling av kommunal utleiebolig gjøres av kommunens boligetat. Hovedregelen ved tildeling er tidsavgrenset leieavtale på tre år. Tildeling skjer kontinuerlig etter hvert som boliger blir ledige og gjøres på bakgrunn av innkomne søknader som oppfyller vedtatte kriterier.

Det bor anslagsvis 5000 personer i utleieboligene. 8 av 10 leietagere er enten enslige eller eneforsørgere. Andelen leietagere over 67 år har en synkende tendens. Antall personer med annen kulturell bakgrunn er økende, de siste årene har hver fjerde bolig blitt tildelt innvandrere eller flyktninger. 70% av beboerne har sosialstønad eller trygd som hovedinntektskilde, mens bare 16% har arbeidsinntekt.

Undersøkelsesunivers

- Tre hovedtyper boliger er med i undersøkelsen: Kommunal utleiebolig i solgt boligkompleks, ikke kommunal utleiebolig i solgt boligkompleks og kommunal utleiebolig i borettslag
- For å gi sammenlikningsgrunnlag er beboere i ytterligere to boligtyper spurt: Utleiebolig i (gjenværende) kommunale komplekser og ordinær borettslagsbolig

Metode

Arbeidet har bestått i å samle og bearbeide historisk informasjon om de kommunale utleieboligene og salgene (gjennomgang av politiske saker m.m.), gjennomføre kvantitative spørreundersøkelser (tre ulike målgrupper) og samtaler med sentrale informanter for å innhente supplerende kunnskap. Datagrunnlaget er analysert og rapportert samlet.

Gjennomførte spørreundersøkelser

- Undersøkelse blant beboere ("boforholdsundersøkelsen") (663 svar)
- Undersøkelse blant styrer i borettslag med kommunale utleieboliger (24 svar)
- Undersøkelse blant tillitsvalgte i de kommunale utleieboligkompleksene og de solgte kompleksene (13 svar)

Resultater

I. Evaluering av salgene

Bergen kommune solgte i løpet av siste halvdel av 1990-tallet boligkomplekser med til sammen ca. 600 boliger til boligbyggelagene. Salgene som er evaluert her omfatter komplekser med til sammen 400 utleieboliger som ble solgt til BOB og Stor-Bergen.

Boligpolitiske intensjoner og ønsker om integrasjon og mindre opphoping av levekårsproblemer i enkelte boområder var en viktig intensjon bak salget. I tillegg var det et økonomisk motiv: Behovet for gjeldssanering i bolig og miljøfornyelsen.

En viktig forutsetning for salgene var innføring av markedstilpasset leiesituasjon, kombinert med bostøtteordninger. Markedstilpasset leie økte verdien for kjøperne og bostøtteordninger gjorde det mulig for beboerne å kunne fortsette å bo i leilighetene. De første kompleksene ble solgt uten at dette var på plass, og for disse kompleksene var det nødvendig med tilskudd fra Husbanken.

Valg av boligkooperasjonen som samarbeidspartner hadde flere grunner. Beboernes interesser ble vurdert å være best tjent med en slik løsning og et slikt samarbeid hadde også støtte i både statlige og kommunale boligpolitiske målsettinger. I boligkooperasjonen fikk kommunen også en samarbeidspartner med mer boligsosiale enn profittorienterte målsettinger. Verken BOB eller Stor-Bergen hadde utleieboliger før 1995, men begge boligbyggelagene hadde planer om å starte med utleieboligvirksomhet før overtakelse av boligkomplekser fra Bergen kommune ble aktualisert.

Boligtilbud og boligpolitikk

Kommunen ønsket også å selge boliger i de deler av kommunen hvor det var størst konsentrasjoner av kommunale utleieboliger, for å redusere belastningen og negative fokus slike konsentrasjoner påførte enkelte bomiljøer. Dette var også vanskelig å få til. Nedsalget ble styrt av økonomi og ikke geografi.

Målsettingene om at salgene skulle bidra til at boliger til vanskeligstilte i større grad ble integrert i ordinære bomiljø og at det kommunale boligtilbudet skulle bli mer variert (samtidig som tilbudet ikke skulle bli dårligere), må kunne sies å ha blitt oppfylt.

Gjennom nye tilbud til personer som ikke kan bo på vanlige vilkår, nye boligtilbud til ungdom og konvertering av tidligere trygdeboliger til ordinære utleieboliger, har en i årene etter salgene oppnådd et mer variert kommunalt boligtilbud uten at det totale tilbudet er blitt mindre.

Økonomi

Kommunen solgte boliger for mer enn 100 mill. i den aktuelle perioden og målsettingen om nedskrivning av gjeld ble oppnådd. Salgene, kombinert med innføring av markedstilpasset leiesituasjon (se nedenfor), bidro til å bedre den økonomiske situasjonen for BBB. Inntektene fra salgene har også bidratt til at kommunen har fått økt sin økonomiske handlefrihet til å etablere andre botilbud til spesielt vanskeligstilte grupper.

Fysisk bomiljø

Gjennom salgene ble kommunen kvitt mange dårlige boliger med stort behov for rehabilitering. I regi av boligbyggelagene har flere av bygningene gjennomgått en omfattende rehabilitering. Dermed har en fått gjennomført tiltrengt rehabilitering uten at bykassen er blitt belastet med regningen, som så langt har vært på ca. 100 millioner. Beboerundersøkelsen viser også en betydelig høyere andel bekreftende ja-svar på spørsmål om det har vært gjennomført oppussingsarbeid på bolig eller opprusting av uteområder de siste årene i de solgte kompleksene enn i de kommunale utleieboligkompleksene.

Bomiljø, sosial integrering, trivsel, trygghet og fellesskap

Salgene skulle bidra til å skape bomiljø med best mulig sosial integrering av ulike grupper (unngå ensidige miljøer). Salgene skulle også bryte opp og forbedre miljøet i tungt belastede boligområder (bedre trivsel og trygghet etc.). Svarene i beboerundersøkelsen og i undersøkelsen blant de tillitsvalgte viser at disse målsettingene i stor grad er oppfylt.

I beboerundersøkelsens spørsmål om trivsel og trygghet gir beboere i de solgte kompleksene et noe bedre helhetsinntrykk enn beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene. På spørsmål om en ønsker å flytte på grunn av manglende trivsel, svarer 19% i de solgte kompleksene svært ofte eller ganske ofte, mens tilsvarende tall for de kommunale utleieboligkompleksene er 28%.

I de solgte kompleksene er det mer enn dobbelt så mange av beboerne som mener at trivsel og trygghet har endret seg til det bedre (ca. 40%), enn de som mener at det har endret seg til det værre.

Undersøkelsen blant de tillitsvalgte viser at kontakten og forholdet mellom beboere i de solgte kompleksene vurderes å være litt bedre enn i de kommunale kompleksene. Forskjellene er ikke så tydelige hvis en ser på svarene i beboerundersøkelsen. Både i de solgte kompleksene og i de kommunale utleieboligkompleksene vurderes kontakten mellom naboer jevnt over å ha blitt bedre de senere årene. Utviklingen har vært mest positiv i de solgte kompleksene. En interessant forskjell mellom de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene er at en stor andel av beboerne i de solgte kompleksene kjenner noen av naboene, mens beboerne i de kommunale kompleksene i større grad enten kjenner mange eller ingen av naboene.

Boligbyggelagene uttaler at det ikke er spesielt stor flytteaktivitet knyttet til utleieboligene. Flyttefrekvensen i boligene ligger omtrent på gjennomsnittet for flyttinger i alle boliger i Bergen. Ingen av boligbyggelagene har hatt problemer med å få nye leietagere til sine andeler når disse blir ledige.

Leiekontrakter og forholdet til utleier

Leiekontraktene skulle videreføres til de til enhver tid gjeldende regler, inklusiv kommunal bostøtte for de som hadde denne tilleggsytelsen. Dette er gjennomført i tråd med intensjonene. Beboerundersøkelsen viser en positiv utvikling både for BBB og boligbyggelagene som utleier de senere årene. Undersøkelsen viser at beboerne i boliger eid av boligbyggelagene gir utleier den mest positive vurderingen. Andelen som har hatt problemer og fått hjelp er størst i de solgte kompleksene, mens andelen som har hatt problemer og ikke fått hjelp er størst i de kommunale utleieboligkompleksene.

Samarbeid og ansvarsforhold

Kommunen v/BBB beholdt forvaltningsansvaret for "sine" boliger de første årene etter salget. Ordningen som fornuftig nok opphørte i 2002, medførte at beboerne den første tiden mer eller mindre tilfeldig ble inndelt i et A og et B lag. Både boligbyggelagene og kommunen er fornøyd med samarbeidet seg imellom. En har i fellesskap funnet fram til praktiske løsninger som gjør saksbehandlingen så enkel som mulig.

Omgjøring til borettslag

Det var en klar målsetting for salgene at kompleksene etter hvert skulle omdannes til borettslag. Dette har i ettertid vist seg å være ganske urealistisk. Husbanken hadde ingen gunstige finansieringsordninger som kunne bidra til å realisere en omdanning. Beboerne har heller ikke vist interesse for å kjøpe andeler. Dagens ordning ser ut til å fungere godt både for beboere, boligbyggelagene og kommunen, er det er ingen grunn til å tro at det vil skje endringer de nærmeste årene.

Konklusjonen er positiv

Salgene må i ettertid kunne sies å ha vært vellykkede, både for kommunen, for boligbyggelagene og beboerne. Alle parter ser ut til å være fornøyd med det som har skjedd. Samarbeidet avfører nye samarbeidskonstellasjoner.

II Sosial integrering av "kommunale" beboere i ordinære bomiljø

De solgte kompleksene har tilført det kommunale utleiebologiske spekteret et nytt nivå boliger. Nivået gir mulighet for å i større grad å diversifisere tilbudet til boligsøkerne. Samtidig gir gradering av boligtilbudet en større utfordring for de kommunale kompleksene. Det er også et aspekt at Bergen har bynære områder med store konsentrasjoner av kommunale utleieboliger.

Det er vanskelig å se for seg at personer som burde, men som ikke får plass i lavterskeltilbud, vil kunne tilpasse seg forholdene i et borettslag eller i flere av bomiljøene i de solgte kompleksene. For å unngå å tilføre problemer til bomiljøer som fungerer, og som vil ha sterk motstand mot nye beboere med store eller tydelige problemer, er den minst krevende løsningen å plassere denne beboergruppen i de kommunale kompleksene.

En stor andel av de som i årene framover får tildelt kommunal utleiebolig i de store kompleksene, vil ha behov for relativt mye og ressurskrevende oppfølging dersom forverring av bomiljøene skal unngås.

Et poeng som framkommer i undersøkelsen er knyttet til integrering av beboere i ordinære borettslag. Tidligere undersøkelser av boforhold i Bergen viser at mange ikke ønsker å ha særlig mye kontakt med naboer, og de som ønsker kontakt ser gjerne at dette er personer i samme alder og i samme livssituasjon. Tilsvarende tendenser finner vi også i svarene i beboerundersøkelsen. Utleieandelen i borettslagene har gjennomgående et langt større behov for kontakt og integrasjon enn andelseierne. Kontaktbehovet til utleieandelen i borettslagene ser ikke ut til å bli registrert av styrene.

III Andre resultater fra spørreundersøkelsene

Boligen og de fysiske forholdene i nabolaget

- De fleste synes boligen helt eller delvis tilfredsstillende husstandens behov. Beboerne i borettslag (også de kommunale) er naturlig nok mer fornøyd enn beboere i utleieboligkomplekser.
- Nærmere 2/3 av boligmassen som er med i undersøkelsen har vært pusset opp de siste 5 årene. Størstedelen av de som mener det fortsatt er behov for omfattende oppussing bor i kommunale utleieboligkomplekser.
- Over 80% er svært eller ganske fornøyd med de fysiske forholdene i nabolaget.

Trivsel og trygghet

- At nabolaget er trygt er den klart viktigste faktoren for trivsel, uavhengig av boligtype
- Deretter følger faktorene "fred og ro", "kvalitet på boligen" og rent og ryddig"
- "At det er mulig å få være i fred" scorer (som i andre undersøkelser) også høyt.
- Husbråk, innbrudd og konflikter topper listen over hva beboerne vet forekommer i nabolaget sett i forhold til trygghet. Det er også et gjennomgående trekk at en stor andel svarer "vet ikke" på spørsmål om konkrete forhold forekommer.
- Negative forhold oppleves i langt større grad som et problem i utleieboligkomplekser enn i borettslag. Dette dreier seg ofte om problemer knyttet til misbruk av alkohol og narkotika.
- Kombinasjon av personer med rusproblemer og barnefamilier (og eldre) skaper utrygghet.
- Ulike generasjoners ulike forventninger til fellesskapet gir grobunn for konflikter knyttet til husordensregler, stell og vedlikehold.
- Balansen mellom antall beboere med ulik kulturell bakgrunn gir også grobunn for en del konflikter.

- Forslag til tiltak for å få bedre trivsel og trygghet:
 - kontrolltiltak i form av økt politiinnsats, vektere og mer korrigerende innsats fra BBB, strengere håndhevelse av husordensregler og at brudd på ordensregler i større grad må føre til utkastelse.
 - mer variert beboersammensetning i utleieboligkompleksene, men samtidig er det ikke alle typer beboere som bør bo i samme oppgang.....
 - opprusting av bomiljø inne og ute
 - forbedring av det sosiale miljøet (flere konkrete tiltak nevnes).
- Trivselsfaktoren i utleieboligkompleksene varierer betydelig i forhold til den geografiske plasseringen. Møhlenpris og Sandviken er generelt populære boområder, og dette gjenspeiles også i trivselen til beboerne i utleieboligkompleksene.

Sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt

- Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag kommer dårligst ut når det gjelder nettverk og kontakt med beboere i nabolaget (hele 75% sier at de ikke har venner og bekjente i nabolaget)
- Beboere i solgte komplekser ligger nært gjennomsnittet for undersøkelsen, men har færre naboer de kan snakke fortrolig med
- Beboere i kommunale utleieboligkomplekser ligger nær gjennomsnittet, men føler seg oftere ensomme
- Nasjonalitet har betydning for grad av integrering og nabokontakt. Personer som ikke er født i Norge føler seg i mindre grad hjemme i nabolaget, har færre venner og bekjente i nabolaget, har færre de kan snakke fortrolig med og føler seg mer ensom enn personer som er født her i landet

Forholdet mellom beboere - utleier - de tillitsvalgte og borettslagsstyrene

- Større andel leietakere hos boligbyggelagene er fornøyd med utleier. Beboerne hos BBB har mest å utsette på oppfølging av henvendelser, oppfølging av husordensregler og vedlikehold på boligen
- Det er relativt lik deltakelse på beboermøter i solgte komplekser og kommunale utleieboligkomplekser

- Flere har problemer med boligen enn med naboene
- Kontakt med utleier dreier seg i stor grad om praktiske ting
- 8 av 10 beboere fikk hjelp etter henvendelse til tillitsvalgt. Andelen som fikk hjelp er størst for andelseiere i borettslag (som har styrer og ikke tillitsvalgte), og minst i de kommunale utleieboligkompleksene.
- Få av beboerne har hatt kontakt med bomiljøarbeider. Nærmere halvparten av personene som har svart vet ikke om det er en bomiljøarbeider for oppgangen/huset/borettslaget der de bor
- Tillitsvalgte oppfatter vervet forskjellig, men de fleste vil stille opp for en ny periode
- Flertallet av borettslagsstyrene mener den kommunale andelen er passe. Halvparten mener beboerne i utleieboligene skiller seg negativt ut og har behov for spesiell oppfølging.

Endring over tid

- Et hovedinntrykk fra undersøkelsen er at det er en positiv utvikling over tid for flertallet av beboere i alle boligtypene. Det er langt flere som uttaler seg positivt enn negativt om utviklingen når det gjelder endring i informasjon og oppfølging fra huseier, trygghet, trivsel og kontakten med naboer. Beboere i solgte komplekser er mer positive enn beboere i kommunale komplekser, mens beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er mer positive enn andelseierne. Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er samlet sett de som i størst grad mener at situasjonen har forbedret seg.
- I beboerundersøkelsen har 22% gitt kommentarer til svarene sine i denne delen av undersøkelsen.. De fleste av kommentarene er relatert til trivsel og trygghet, og til praktiske forhold. Mange av kommentarene kan relateres til de helt nære naboene fordi slike forhold har mest å si for trygghet, trivsel og nabokontakt.
- De fleste borettslagsstyrene mener kontakten/samarbeidet med kommunen er som før eller endret til det bedre.

1 Bakgrunn

1.1 Boligpolitikken

Boligpolitikken i Bergen har siden tidlig på 90-tallet vektlagt at boliger til vanskeligstilte i stor grad skal integreres i ordinære bomiljø. Denne politikken har sitt utgangspunkt i statlige føringer som er nedfelt i flere stortingsmeldinger bl.a. St.meld. nr. 14 (1994-95), Om levekår og boforhold i storbyene, St. meld. nr. 49 (97 - 98), Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, nr. 50 (98 - 99), Utjamningsmeldinga og meldinger om Husbankens virksomhet. Det har vært gjennomført mange tiltak med sikte på integrering i storbyene de senere årene og Husbanken har vært en sentral aktør i dette arbeidet.

Bergen kommune eier mange leiligheter for fremleie i borettslag/ boligbyggelag. Kommunen har også solgt ut hele utleieboligkompleks til boligbyggelag og beholdt tildelingsrett til en del av boligene. Dette har vært ledd i en langsiktig integreringsstrategi, beskrevet i kommunens boligmeldinger fra tidlig på 90-tallet og i en rekke bystyresaker (bl.a. B-sak 090/93 og 119/95).

Det gode samarbeidet mellom private og offentlige aktører ble videreutviklet i "Bergensmodellen" som har gitt flere rimelige utleieboliger for unge i Bergen de senere årene, bl.a. i Nygårdsgaten og Daniel Hansensgate. Bergensmodellen innebar at det ble etablert et forpliktende samarbeid mellom kommunen og boligbyggelag for å lage et utleietilbud for målgruppen. At tilbudet var eksklusivt for målgruppen og at kommunen kunne disponere 25-30% av boligene til egne søkere, utgjorde grunnlaget for at prosjekt kunne få gunstig finansiering gjennom den tredje samhandlingsparten, Husbanken.

Målsettingen for kommunale boligtiltak er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntekten. Dette betyr at kommunen må nytte ulike virkemidler, og flere innbyggere i Bergen vil først ha en tilfredsstillende boligsituasjon når boligtiltak og sosiale støtteordninger virker sammen. Boligtiltakene som kommunen råder over i forhold til vanskeligstilte er tildeling av utleiebolig, finansieringsløsninger og bostøtte.

1.2 Kommunale utleieboliger i Bergen

Kommunal utleiebolig er et tilbud til boligsøkere som ikke har økonomi til å kjøpe leilighet, og som faller utenfor det private utleiemarkedet. Bergen kommune råder i dag over ca. 2900 ordinære utleieboliger. Kommunen disponerer også en rekke boliger til andre formål, for eksempel serviceboliger, trygdeboliger, MPU-boliger, som ikke regnes som utleieboliger i denne sammenheng.

Den første kommunale satsing på bygging av boliger til utleie for vanskeligstilte i Bergen ble gjennomført i 1916-22, med bygging av til sammen 814 boliger. I 1950-årene ble det bygget eller rehabilitert mer enn 1300 boliger i regi av ulike boligselskap i forskjellige deler av byen og daværende nabokommuner.

Vanskelig sosiale forhold for unge i etableringsfasen gjorde at regjeringen våren 1987 etablerte en gunstig utleielåneordning. Dette gjorde det mulig for Bergen kommune på nytt å satse på bygging av utleieboliger. I perioden 1988-1990 ble det ferdigstilt, eller vedtatt ferdigstilt, til sammen 584 boliger i nye eller rehabiliterte bygg. I samme periode kjøpte kommunen nærmere 90 boliger i borettslag og sameier i nye boligprosjekt til bruk som utleieboliger.

Det kommunale foretaket "Bergen Bolig og Byfornyelse" (BBB) som i dag har ansvaret for forvaltning, drift, vedlikehold og utbygging/ervert av utleieboliger, ble etablert i 1992. Siden BBB ble etablert har Bergen kommune hatt som en hovedstrategi å beholde vesentlige deler av de ordinære utleieboligene, samt selge en del av boligene til boligbyggelagene og foreta integrerte oppkjøp innenfor borettslagsboligmassen. I årene fram mot 1998 ble det solgt 692 boliger; de fleste til boligbyggelagene, men også noen til Studentsamskipnaden i Bergen og andre aktører. Der hvor boligbyggelagene kjøpte, beholdt kommunen tildelingsretten til mellom 25 og 30 prosent av boligene, slik at den reelle reduksjonen i antall utleieboliger ble noe mindre enn salget skulle tilsi. Likevel ble tallet på kommunale utleieboliger redusert i denne perioden.

De senere årene har antall kommunale utleieboliger holdt seg noenlunde konstant eller økt litt. De fleste utleieboligene er lokalisert i de sentrumsnære bydelene.

Hele 50% av boligene ligger i Årstad bydel, mens 20% ligger i Bergenhus bydel. Laksevåg har også en relativt stor andel med sine 10%. Over 60% av boligene er eldre enn 40 år og befinner seg i bydelene nærmest sentrum. Nybyggene ligger i Arna, Åsane, Fana og Ytrebygda. Nesten halvparten av boligene er 1 eller 2-romsleiligheter. I overkant av 10% er 4-roms eller større.

Tildeling av kommunal utleiebolig gjøres av Boligetaten. Hovedregelen ved tildeling er tidsavgrenset leieavtale på tre år. Tildeling skjer kontinuerlig etter hvert som boliger blir ledige og gjøres på bakgrunn av innkomne søknader som oppfyller vedtatte kriterier. Husstander med barn prioriteres. Antall boligsøkere og andel av disse som oppfyller tildelingskriteriene, varierer fra år til år. De siste 5 årene har det i gjennomsnitt vært registrert ca 1300 boligsøkere årlig (inkludert søknader om boligbytte). I gjennomsnitt har bare ca. 550 av søkerne oppfylt kriteriene, og det er til enhver tid ca 600 søkere som venter på å få tildelt en bolig, og i 2003 fikk til sammen 613 tilbud om en bolig.

Ventetid i boligkø er noe som betyr mye for boligsøkere og dette er følgelig også et viktig tema i denne sammenheng. I 2003 fikk 56% bolig etter ventetid under 1 år, 36 % innen 6 måneder og 23% i løpet av 3 måneder.

Totalt bor det omkring 3000 husstander (anslagsvis 5000 personer) i utleieboligene. Ca 2000 husstander bor i leide omsorgsboliger, dvs trygde- og serviceboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede og lignende. 8 av 10 leietagere er enten enslige eller eneforsørgere. Andelen leietagere over 67 år har en synkende tendens. Antall personer med annen kulturell bakgrunn har økt. De siste årene har hver fjerde bolig blitt tildelt innvandrere eller flyktninger. 70% av beboerne har sosialstønning eller trygd som hovedinntektskilde, mens bare 16% har arbeidsinntekt (her er andelen større blant dem som har svart på undersøkelsen).

I takt med omsorgsreformene, samfunnsutviklingen og fortsatt mottak av flyktninger, stilles det nå helt andre krav enn tidligere til oppgaven som husvert for kommunens vanskeligstilte leietagere.

Oppgaven med å tilby nye leietagergrupper en god bolig i et godt bomiljø fordrer økt kapasitet og økt kompetanse. De siste årene har en derfor satt i gang flere forsøksprosjekter der husvertrollen er blitt styrket ved tilførsel av egne bomiljøstillinger. Erfaringene med dette har vært positive.

Kommunale utleieboliger gjennom de siste 90 år

tidsakse

1916-1922	Bolignød - oppstart av bygging av kommunale utleieboligkompleks (over 800 boliger)
1950-tallet	Tildeling av kommunale utleieboliger var på et bredere grunnlag enn i dag (ikke kun ved økonomiske/sosiale problemer) Bygging og rehabilitering av over 1300 boliger
1988-1990	Et nytt tilbud til unge i etableringsfasen gav nærmere 600 nye boliger I samme periode kjøpte kommunen ca 90 boliger i borettslag og sameier som også skulle fungere som utleieboliger
1992	BBB ble etablert og fikk bl.a. ansvar for forvaltning av utleieboligenen
1992-1998	Salg av ca 700 kommunale utleieboliger til private boligbyggelag og studentsamskipnaden
2001-2003	Overføring av enkeltoppgaver til boligbyggelagene:
2003	Informasjon/sitat fra kommunens hjemmeside: <i>"Dersom du er bostedsløs, sosialt vanskeligstilt og ikke har greid å skaffe deg bolig på egen hånd, kan du søke om å få leie en av kommunens leiligheter. Leie av utleiebolig er tidsbegrenset og kontraktens varighet er vanligvis 3 år. Dersom du fortsatt fyller kriteriene for å bo i kommunal utleiebolig kan du søke om fornyelse av leiekontrakten. Leilighetene ligger enten i egne blokker som eies av BBB eller enkeltvis i borettslag eller sameier."</i>

1.3 Hensikt og formål med prosjektet

Bergen kommune v/Boligetaten tok i november 2000 initiativ til et prosjekt som skulle evaluere salgene av kommunale utleieboliger til boligbyggelagene midt på 90-tallet. Prosjektet skulle kartlegge hensikter, forventninger og målsettinger med salgene, og med utgangspunkt i dette vurdere hvor hensiktsmessige eller ”vellykket” salgene kunne sies å ha vært for ulike parter og aktører.

Prosjektet ble lagt opp som et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken, BOB, BBB og Boligetaten i Bergen kommune. Før arbeidet startet ble også SBBL invitert med i prosjektet.

Styringsgruppen for prosjektet vedtok i februar 2002 en utvidelse av omfanget og kvaliteten av den boligsosiale delen av prosjektet. Utvidelsen innebar at kartlegging av boforhold- og integrering i de solgte utleieboligene, skulle utvides til også å omfatte spredte utleieboliger som kommunen disponerer i ulike borettslag rundt omkring i kommunen (ekskl. trygdeboliger, serviceboliger ol.), med referanse i den ordinære boligmassen i deler av de samme borettslagene og i gjenværende kommunale utleieboligkompleks (som ikke er solgt). Hovedhensikten med utvidelsen var at resultatene fra prosjektet skulle gi et mer komplett bilde av den boligsosiale integreringen som har vært gjennomført i kommunen de siste årene og et mer differensiert bilde av effekten av ulike tiltak. Resultatene fra prosjektet ble forventet å danne et godt grunnlag for videre arbeid med konkrete forslag til forbedringstiltak i hele den kommunale utleieboligmassen, og ikke bare i de solgte kompleksene.

Boligtyper som omfattes av prosjektet:

Boligtype	Husvert	Merknad	Antall
Kommunal utleiebolig i solgt boligkompleks	BOB/ Stor-Bergen	Andeler i solgte komplekser som kommunen fortsatt disponerer. Boligene tildeles gjennom Boligetaten. Husvertrollen er nylig overtatt av Boligbyggelagene.	ca. 120
Ikke kommunal utleiebolig i solgt boligkompleks	BOB/ Stor-Bergen	Ble overtatt av boligbyggelagene ved salg på 90-tallet. Fungerer som utleiebolig i det ordinære utleiemarkedet.	ca. 280
Kommunal utleiebolig i borettslag	BOB/ Stor-Bergen	Spredte utleieboliger som eies av BBB og tildeles gjennom Boligetaten.	ca. 550

Referansegrupper:

Boligtype	Husvert	Merknad	Antall
Utleiebolig i (gjenværende) kommunale komplekser	BBB	I små og store kommunale utleieboligkomplekser, eid av BBB og tildelt gjennom Boligetaten.	ca. 2250
Ordinær borettslagsbolig	BOB/ Stor-Bergen	Boliger til private andelseiere i borettslag (referansegruppe)	

1.4 Organisering av prosjektet

Prosjektet har vært organisert med en styringsgruppe bestående av:

- Tor Jørgen Tofte, Bergen kommune (leder)
- Olav Ohnstad, Husbanken
- Bjarte Høysæter, Bergen Bolig og Byfornyelse
- Simen Sætersdal, Bergen og Omegn Boligbyggelag
- Steinar Jensen, Stor-Bergen Boligbyggelag
- Dan Lysne, Norconsult Bergen (sekretær).

Styringsgruppen har hatt 5 møter.

Norconsult har som utførende konsulent kunnet forholde seg til og fått hjelp av en arbeidsgruppe, som i tillegg til medarbeidere hos utførende konsulent, har bestått av:

- Anne Line Danielsen, Bergen kommune (Bergen Bolig og Byfornyelse)
- Siv Tønjum, Bergen kommune (Boligetaten)
- Simen Sætersdal, Bergen og Omegn Boligbyggelag
- Kåre Berge, Bergen kommune (MOKS).

Arbeidsgruppen har hatt ansvaret for gjennomføringen av prosjektet og for forberedelse av saker til styringsgruppen. Arbeidsgruppen har hatt jevnlige møter i prosjektperioden. Det også vært en del direkte kontakt mellom konsulenten og enkeltmedlemmer av arbeidsgruppen, eller andre referansepersoner hos oppdragsgiverne.

Prosjektmedarbeidere hos Norconsult har vært cand scient Dan Lysne (prosjektleder) og cand. polit, geograf Cecilie Bjørlykke.

2 Metode og gjennomføring

Arbeidet i prosjektet har bestått i å samle og bearbeide historisk informasjon om de kommunale utleieboligene og salgene, gjennomføre kvantitative spørreundersøkelser og samtaler med sentrale informanter for å innhente ny kunnskap, analysere den nye kunnskapen og til slutt sammenfatte alt i en rapport.

Prosjektet har vært inndelt i 3 faser:

Fase 1 Forberedende kartlegging og definering av sentrale problemstillinger:

Arbeidet i denne fasen dannet grunnlaget for det videre arbeidet i prosjektet og bestod av:

- gjennomgang av saksdokumenter og tidligere undersøkelser i utleieboligene (referanser).
- innhenting og bearbeiding av grunnlagsinformasjon (herunder bl.a. omfang og geografisk lokalisering av salgsobjekter, utleiekomplekser og spredte utleieboliger i borettslag, nåværende og historisk beboersammensetning, salg/omsetting, boligsosiale data og andre karakteristika)
- samtaler med sentrale informanter hos BBB og boligbyggelagene.
- drøfting og definering av sentrale problemstillinger og temaområder

Fase 2 Kvantitative spørreundersøkelser:

Det ble gjennomført 3 ulike kvantitative spørreundersøkelser i prosjektet. Den største undersøkelsen var rettet mot beboerne, men det ble også gjennomført egne undersøkelser med andre spørsmål til styrene i borettslag med spredte utleieboliger og til tillitsvalgte i de kommunale utleieboligkompleksene og de solgte kompleksene. Mer informasjon om de enkelte spørreundersøkelsene er gitt i eget avsnitt nedenfor, men undersøkelsene ble gjennomført på følgende måte:

- definere case-områder og utarbeide adresselister med alle som skulle få tilsendt spørreskjema
- utarbeidelse av spørreskjema (flere runder med drøfting i arbeidsgruppe og styringsgruppe)
- distribuering av spørreskjema m/informasjonskriv pr. post (med frankerte svarkonvolutter)
- registrering og punching av innkomne svar (i dataanalyseverktøyet SPSS)

Svarprosenten ble såpass tilfredsstillende at det ikke ble gjennomført puring. I beboerundersøkelsen var det lagt til rette for tolkehjelp via MOKS (Mottaks- og Kompetansesenteret).

Fase 3 Analyse og rapportering:

Arbeidet i denne fasen bestod av:

- oppsummering av resultater fra spørreundersøkelsene (dataanalyse og presentasjon)
- analyse av ny kunnskap i forhold til de problemstillinger og temaområder som ble definert i fase 1 (herunder evaluering av salg av utleieboliger til boligbyggelag).
- nye samtaler med sentrale informanter for å drøfte resultater av analysene og våre foreløpige konklusjoner vedrørende salgene
- rapportering.

2.1 Gjennomførte spørreundersøkelser

2.1.1 Undersøkelse blant beboere ("boforholdsundersøkelsen")

Undersøkelsen ble gjennomført i juni 2003. I undersøkelsen ble det stilt spørsmål om:

- beboere og deres bohistorie
- boligen og fysiske forhold i nabolaget
- trivsel og trygghet
- sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt
- beboernes forhold til utleier og tillitsvalgte
- endringer i boforhold og eventuelle behov for tiltak.

Undersøkelsen omfattet

- alle beboere i utleieboligkomplekser som kommunen har solgt til BOB og Stor-Bergen boligbyggelag
- et utvalg beboere i (gjenværende) kommunale utleieboligkomplekser (referansegruppe)
- alle beboere i kommunale utleieboliger i borettslag tilsluttet BOB og Stor-Bergen
- et utvalg beboere i ikke-kommunale boliger i borettslag med kommunale utleieboliger (ref.gruppe)

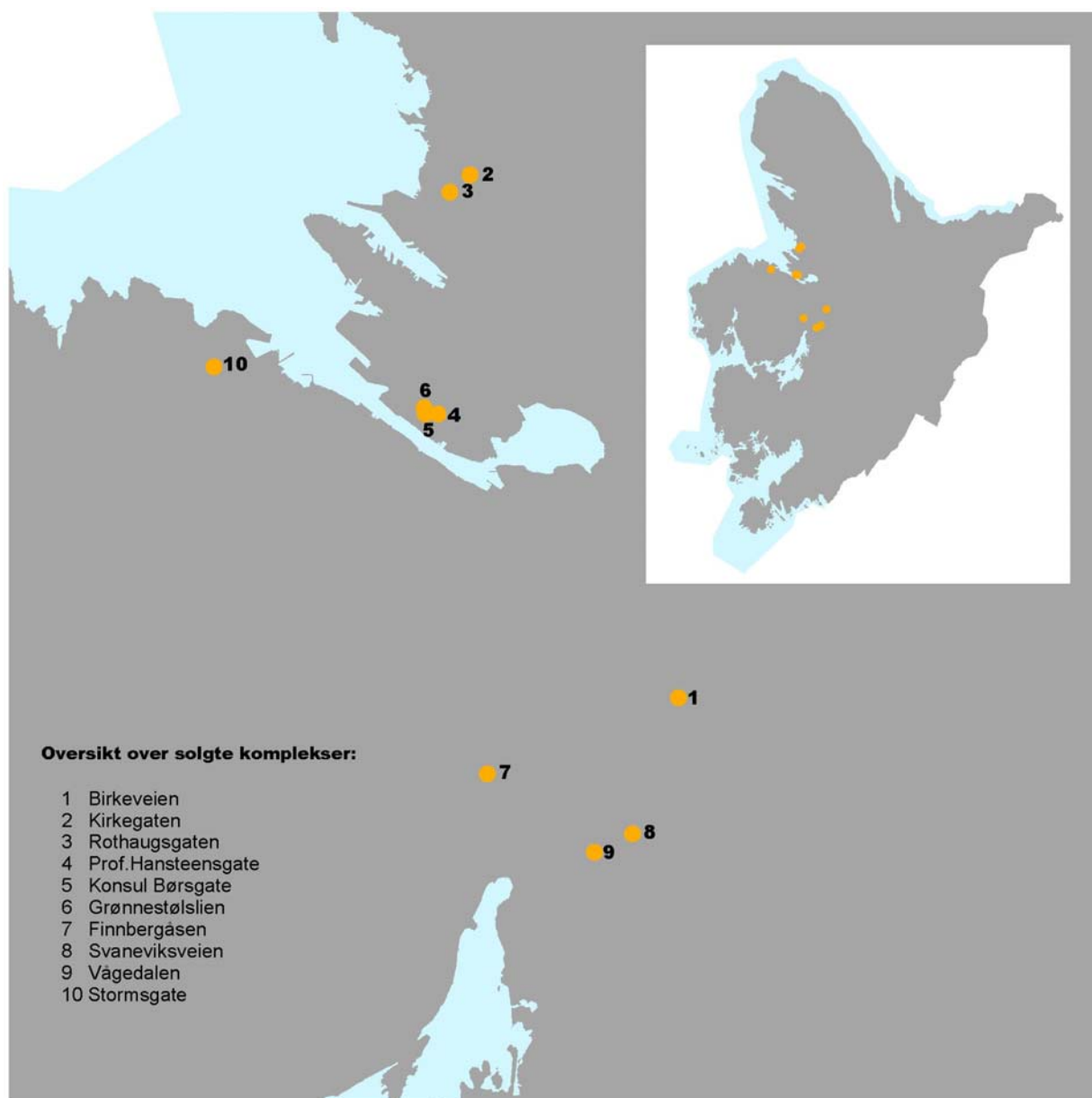
Spørreskjemaene ble kodet slik at en kunne skille svar fra beboere i ulike boligtyper og ulike geografiske områder.

De solgte utleieboligkompleksene ligger i Årstad, Bergenhus og Laksevåg. Flere av områdene har også boliger av de andre aktuelle typene, men for å få et bredere datagrunnlag ble det i tillegg valgt ut boliger i 3 andre områder med betydelig innslag av kommunale utleieboligkomplekser eller kommunale utleieboliger i borettslag. Dette gav enda flere boliger fra Årstad og Laksevåg, men også noen boliger fra Ytrebygda bydel. For de boligtypene hvor det ble gjort et utvalg, ble dette gjort så tilfeldig som mulig ut fra adresselister.

Det ble til sammen sendt ut 2 265 adresserte spørreskjema til personer i utvalgte husstander. 21 skjema kom i retur pga. ukjent adresse (flytting). Av de 2 244 skjemaene som antas å ha kommet fram til riktig adressat, ble 663 returnert i utfylt stand. Dette gir en svarprosent på 29,5%. Innkomne svar omfatter husstander med til sammen 1 193 personer.

Innkommne svar fordeler seg på følgende måte:

- Boliger i solgte komplekser: 17%
- Boliger i kommunale utleieboligkomplekser: 29%
- Kommunale utleieboliger i borettslag: 12%
- Ordinære borettslagsboliger: 43%



Figur 2.1 Oversiktsskart for lokalisering av solgte komplekser. Som kartet viser har de fleste sentral beliggenhet.

Svarprosent og fordeling av innkomne svar på boligtyper og geografiske områder

Geografisk område	Boliger i solgte komplekser		Boliger i kommunale utleieboligkomplekser		Kommunale utleieboliger i borettslag		Ordinære borettslagsboliger		Totalt	
	antall svar	svarprosent	antall svar	svarprosent	antall svar	svarprosent	antall svar	svarprosent	antall svar	svarprosent
Sandviken	46	27%	23	41%	4	44%	33	41%	106	34%
Møhlenpris	11	30%	21	25%	1	9%	12	36%	45	27%
Landås/Fridalen/Slettebakken	12	33%	52	23%	2	40%	46	32%	112	27%
Løvestakksiden	5	25%	65	27%	3	60%	63	38%	136	32%
Solheim	10	26%	-	-	-	-	-	-	10	26%
Laksevåg	26	28%	-	-	-	-	-	-	26	28%
Sandsli	-	-	4	13%	8	24%	52	33%	64	29%
Kronstad	-	-	25	32%	7	41%	48	31%	80	32%
Olsvik	-	-	-	-	9	24%	32	22%	41	22%
Andre	-	-	-	-	43	32%	-	-	43	32%
Totalt	110	28%	190	26%	77	30%	286	32%	663	29%
			Referansegruppe		Referansegruppe					

2.1.2 Undersøkelse blant styrer i borettslag med kommunale utleieboliger

Det ble gjennomført en egen spørreundersøkelse blant styrer i borettslag med kommunale utleieboliger for å få innspill på hvordan integrasjonen av "kommunale beboere" i vanlige borettslag faktisk fungerer. Undersøkelsen ble gjennomført i september/oktober 2003.

I spørreskjemaet ble det stilt spørsmål om:

- borettslaget (generell informasjon)
- borettslagets vurderinger knyttet til omfang av kommunale andeler
- spesielle forhold knyttet til de kommunale andelene (oppfølging av fellesplikter m.m.)
- beboerne i de kommunale andelene (spesielle oppfølgingsbehov, integrasjon og fellesskapsfølelse)
- borettslaget sitt forhold til kommunen (kontakt og oppfølging)
- eventuelle behov for tiltak.

Styrene i 61 borettslag fikk tilsendt spørreskjema. 3 av skjemaene kom i retur pga feil adresse. 24 av de resterende skjemaene ble fylt ut og returnert. Svarprosent: 41%

2.1.3 Undersøkelse blant tillitsvalgte

Tillitsvalgte i de kommunale utleieboligkompleksene og de solgte kompleksene fikk tilsendt egne spørreskjema. Disse personene har ofte bodd en stund i området, kjenner mange av de andre beboerne på godt og vondt og innehar mye generell kunnskap om bomiljøet og ting som har endret seg over tid. Undersøkelsen ble gjennomført i oktober 2003.

I spørreskjemaet til de tillitsvalgte ble det stilt spørsmål om:

- den tillitsvalgte og hans/hennes funksjon (bl.a. om kontakten med de andre beboerne)
- bomiljøet (kontakt mellom beboere, trivsel og trygghet m.m)
- kommunikasjon med og oppfølging fra utleier
- endring over tid

I de kommunale utleieboligkompleksene var det 24 tillitsvalgte som mottok spørreskjema og 8 stk. (33%) returnerte skjemaet i utfylt stand. Av de 29 tillitsvalgte i de solgte kompleksene var det bare 5 (17%) som returnerte skjemaet. Flere av de tillitsvalgte som ikke har levert skjemaet, kan ha unnlatt å svare fordi de allerede hadde svart på skjemaet i beboerundersøkelsen.

3 Resultater fra spørreundersøkelsene

3.1 Om beboerne

Korttidsbeboere og langtidsbeboere

Blant beboere i de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene er det to tydelige tyngdepunkt; personer som har bodd kort tid i boligen, og personer som har bodd i boligen i over 25 år. Andelen korttidsbeboere er større for de solgte kompleksene, mens det er flere langtidsbeboere i de kommunale utleieboligkompleksene. Her er det 14% som har bodd i boligen i over 25 år.

Kommunale utleieboliger i borettslag har den høyeste andelen korttidsbeboere av boligtypene i undersøkelsen. Her har 70% bodd i boligen i 5 år eller mindre. Blant andelseiere i borettslag er det få som har bodd kort tid i boligen. Her er det for eksempel flere som har oppgitt at de har bodd i boligen i 5 år enn de som har oppgitt å ha bodd i boligen i 1 år.

I dette bildet er det viktig å huske på at de kommunale utleieboligene skal fungere som en overgangsordning for personer som har vanskeligheter med å finne bolig i det private markedet. Kort bopperiode blir dermed en ønsket forutsetning for ordningen.

Flere generasjoner i samme borettslag

Gjennomsnittlig fødselsår for beboerne i undersøkelsen er 1952. En relativt stor andel av de som har svart er 65 år eller eldre, men de største gruppene er mellom 24 og 44 år og 45 og 64 år. Det er få beboere under 24 år som har svart. Dette er også naturlig, siden undersøkelsen var stilet til en av de voksne i husstanden.

	Antall	%
Over 65 år	137	21
45-64 år	257	40
25-44 år	235	37
Under 24 år	13	2

Familietyper,- de enslige er overrepresentert

Gjennomsnittlig bor det 1,8 personer pr. bolig. Det bor færrest i gjennomsnitt pr. leilighet i de solgte kompleksene, mens det bor flest i de kommunale utleieboligene i borettslag

I under 20% av boenhetene i undersøkelsen bor det 3 eller flere i boligen. I borettslagene bor rundt halvparten sammen med noen. Gjennomsnittlig antall beboere pr. bolig er høyere for den kommunale utleieandelen, til tross for at andelen som bor alene er større. Det er flere som bor sammen med barn i utleieboligene i borettslag enn det som er tilfelle for andelseierne.

Det er også noen flere leiligheter der det bor familier/flere mennesker i de kommunale utleieboligkompleksene enn det som er tilfelle for de solgte.

	Enslig, %	Ektepar/samboere, %	Barn 0-12, %	Barn 13-18, %	Andre, %
Solgte kompleks	59	16	13	13	8
Kommunale utleieboligkompleks	59	24	18	10	4
Utleiebolig i borettslag	54	25	19	19	5
Andelseiere i borettslag	45	41	14	9	6

De fleste har trygd/sosialhjelp som viktigste inntektskilde

Blant beboerne i de kommunale utleieboligene er det 27% som oppgir arbeidsinntekt som viktigste inntektskilde, og 66% som oppgir trygd/sosialhjelp. I de solgte kompleksene er andelen som har arbeidsinntekt naturlig nok høyere; ca 40%. Blant beboerne i utleieboliger i borettslag er andelen som har arbeidsinntekt også lav, 16% har arbeidsinntekt som viktigste inntektskilde. 66% av andelseiere i borettslag har til sammenlikning arbeid som viktigste inntektskilde.

Høy andel personer over 65 år (21% for hele undersøkelsen) innebærer at en stor del i alle boligtypene mottar pensjon. Det er også mange som har ønsket å understreke at alderspensjon er viktigste inntektskilde.

Flest svar fra de første innvandrergenerasjonene

I beboerundersøkelsen ble det spurt etter fødeland. Blant beboerne som ikke er født i Norge kommer flest fra land som Chile, Irak, Iran, Vietnam; dvs. beboere som representerer de første generasjonene med innvandrere. De som har svart på undersøkelsen har gjennomsnittlig bodd i Norge i 13 år, og 75% oppgir at de snakker bra norsk. Det er færre som har svart fra de nyere generasjonene med innvandrere; personer fra Somalia, Afghanistan, Vest Afrika, Liberia og Sierra Leone. I følgebrevet til undersøkelsen ble det tilbudt tolk, men det var få som benyttet seg av tilbudet.

Generasjoner innvandrere:

Rapporten "Fakta om ti innvandrergupper i Norge" viser hvor store forskjeller det er mellom innvandrere fra ulike land. Mens for eksempel to av fem innvandrere med bakgrunn fra Pakistan er født i Norge av pakistansk-fødte foreldre, er bare én av ti med irakisk bakgrunn født her i landet. Noen grupper har få personer med kort botid, bare 10 prosent av innvandrerne fra Vietnam, Bosnia-Hercegovina eller Chile har bodd her kortere enn fem år, mens det gjelder 60-70 prosent av dem fra Irak og Somalia.

SSB 2004

3.2 Boligen og de fysiske forholdene i nabolaget

De fleste synes boligen helt eller delvis tilfredsstillende husstandens behov

Som figuren viser er det store forskjeller i grad av tilfredshet mellom beboere som bor i borettslagsboliger og beboere i utleieboligkomplekser.

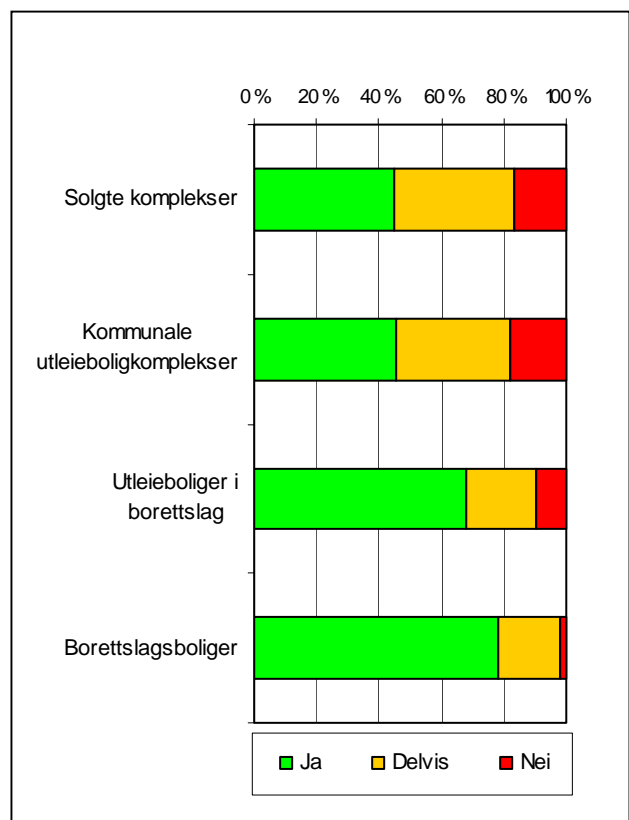
Utleieboligkompleksene har flest beboere som vurderer boligen som ikke tilfredsstillende for husstandens behov. Forskjellene mellom beboerne i de kommunale og de solgte kompleksene er små, men det er noen flere som er helt/delvis fornøyd i de solgte kompleksene.

Andelseierne i borettslag er i stor grad helt eller delvis fornøyd. Av beboere i kommunale utleieboliger i borettslag mener 1 av 10 at boligen ikke tilfredsstillende husstandens behov.

En stor del av beboerne har valgt å gi kommentar til svaret, særlig gjelder dette de som er delvis fornøyd eller ikke fornøyd. Kommentarene er stort sett av praktisk karakter:

- *Beboerne ønsker bedre plass og større leilighet, flere boder og altan.*
- *Mange ønsker oppussing av leiligheten, og da særlig av bad og kjøkken.*
- *Et tema som også går igjen er ønske om bedre inn klima, og bedre ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.*
- *Bedre isolasjon og ønske om alternative energikilder er tatt opp av flere husstander.*

Det siste punktet kan settes i sammenheng med økningen i strømprisen. Flere vurderer det som for dyrt å varme opp leiligheten kun med elektrisitet.



Figur 3.1 Synes du at boligen tilfredsstillende husstandens behov?

Mye oppussingsarbeid er gjort, men det er fortsatt behov for litt mer

Nærmere 2/3 av boligmassen har vært pusset opp i løpet av de siste 5 årene. Det er i størst grad utført oppussing av de solgte kompleksene. I borettslag er en større andel av ordinære borettslagsboliger pusset opp enn det som er tilfelle for utleieboligene i borettslag. Oppussing av uteområdene følger samme mønster.

Samtidig er det kun 29% som vurderer mer oppussing som unødvendig. Over halvparten av beboerne mener det er behov for noe oppussing av boligen, mens 18% mener det er behov for en omfattende oppussing. Størstedelen av dem som mener det er behov for en omfattende oppussing bor i kommunale utleieboligkompleks.

Et oppfølgingsspørsmål i undersøkelsen var hvorvidt den enkelte var villig til å betale mer for høyere bostandard. Blant beboerne i de solgte kompleksene svarte 22% ja, mens 20% av beboere i kommunale utleieboligkompleks svarte ja på spørsmålet. Blant beboere i utleieboliger i borettslag svarte 14% ja på spørsmålet, tilsvarende tall for andelseierne var 47%.

Investeringer:

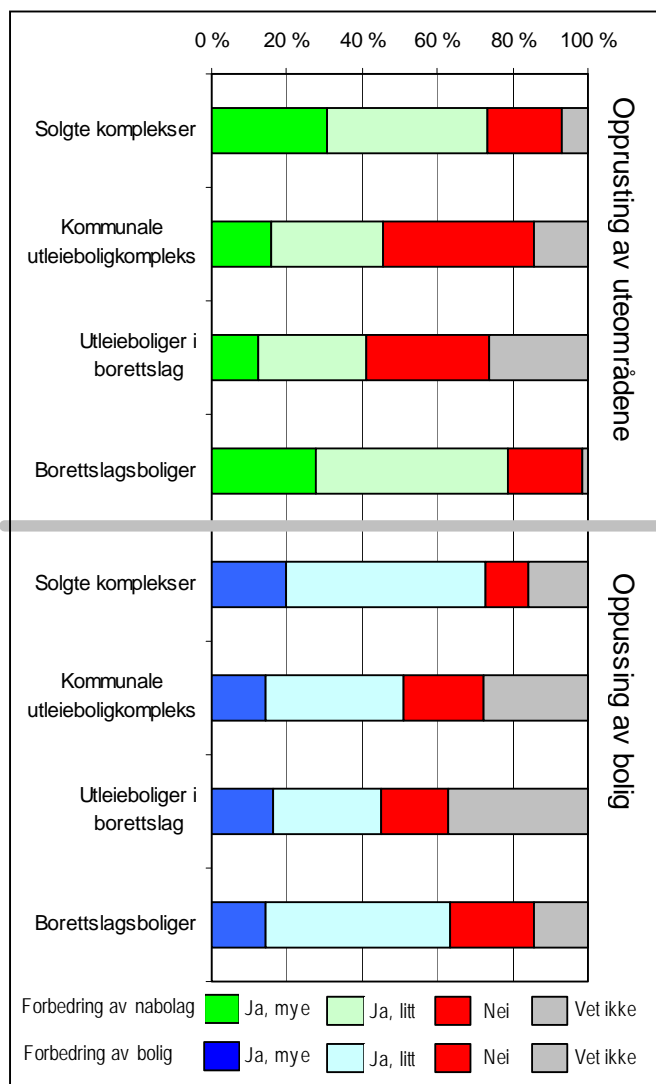
Det har vært gjennomført betydelige investeringer i de solgte kompleksene etter at Boligbyggelagene overtok.

BOB opplyser at de til nå har påkostet ca. 55 mill. i rehabilitering på de aktuelle boligkompleksene siden overtagelsen, uten at dette har ført til økning i husleien. Det meste har gått med til utvendige bygningsarbeider. Opprusting av uteområder er også igangsatt.

I tillegg har BOB etablert ca. 20 flere leiligheter ved ombygging av loft og boder.

Stor-Bergen oppgir at de har investert om lag 50 millioner i tilsvarende periode.

Det har også vært utført vesentlige oppgraderinger i regi av BBB.



Figur 3.2 Har boligen eller uteområdene vært pusset opp de siste 5 årene?

De fleste er fornøyd med de fysiske forholdene i nabolaget

Beboerundersøkelsen viser en andel på over 80% som er svært fornøyd eller ganske fornøyd med de fysiske forholdene i nabolaget der de bor. Kommentarer til de fysiske forholdene er rettet mot opprusting/utviding eller nye områder til ulike formål; lekeområder, parkeringsplasser, enkle tiltak som utplassering av flere bosspann og benker i tilknytning til uteområder/lekeplass, og mer komplekse forhold som at det drives hærverk på fellesareal, eller sjenerende støy fra fellesareal (og buekorps), og konflikter mellom barn/voksne/eldre i bruken av fellesområder. Av dem som har svart oppgir 60% at det er gjort fysiske forbedringer i løpet av de siste 5 årene, mens over 75% mener at det er behov for ytterligere opprustning/forbedring.

3.3 Trivsel og trygghet

At nabolaget er trygt er klart viktigst for trivselen

Respondentene har rangert ti ulike faktorer med betydning for trivsel fra svært viktig til ikke viktig. Faktorer med minst betydning var "at det skjer ting i nabolaget (fellesarrangement etc.)" og "at det er naboer i samme alder og livssituasjon". Størst betydning har det å få være i fred, å ha en følelse av trygghet og at det er rent og ryddig i nabolaget. Kvaliteten på boligen er også viktig. Rangeringen av de ti faktorene er rimelig sammenfallende for de forskjellige boligtypene i undersøkelsen.

<i>trivselsfaktorer og rangering:</i>	<i>Solgte kompleks</i>	<i>Kommunale utleieboligkomplekser</i>	<i>Kommunal utleiebolig i borettslag</i>	<i>Borettslag, andelseier</i>
at nabolaget føles trygt	1	1	1	1
at det er fred og ro i nabolaget	3	2	4	3
at det er rent og ryddig i nabolaget	2	3	5	4
at det er god kvalitet på boligen	4	5	3	2
at det er mulig å få være i fred	5	4	2	5
at husordensregler følges	6	6	6	6
at det er lekeplasser og grøntareal i nabolaget	7	7	7	7
at det er god kontakt mellom naboene	8	8	8	8
at det er naboer i samme alder og livssituasjon	9	9	9	9
at det skjer ting i nabolaget	10	10	10	10

1. At nabolaget føles trygt er svært viktig for de fleste, mellom 8 og 9 av 10 har svart dette for alle boligtypene. Av de ulike faktorene for trivsel er trygghet det viktigste, og her er det små forskjeller mellom boligtypene.

2. Totalt er det 73% som har vurdert fred og ro som svært viktig for trivselen. Denne trivselsfaktoren rangerer høyest i de kommunale utleieboligkompleksene. Det er mindre forskjeller i svarene fra de ulike boligtypene.
3. Kvaliteten på boligen ligger samlet sett på delt andreplass. 73% krysset av for svært viktig. Av de få som har vurdert kvalitet på bolig som mindre viktig bor flest i kommunale utleieboligkomplekser.
4. Alle er opptatt av at det skal være rent og ryddig, 72% vurderer faktoren som svært viktig. Andelen er størst i de solgte kompleksene, men vurderingen varierer egentlig lite fra boligtype til boligtype.
5. At det er mulig å være i fred vurderes som svært viktig av 68%. Å få være i fred har klart størst betydning for beboere i kommunale utleieboliger i borettslag. Her har 8 av 10 vurdert faktoren som svært viktig.
6. Betydningen av at husordensregler følges er minst viktig for beboere i borettslagsboliger og mest viktig for beboere i solgte kompleks. Samlet sett vurderer 60% faktoren som svært viktig.
7. Lekeplasser og grøntområder vurderes som viktigere av beboere i kommunale utleieboliger i borettslag enn beboere i de andre boligtypene. Gjennomsnittlig vurderer i underkant av halvparten av beboerne faktoren som svært viktig. Det er flest beboere i de solgte kompleksene som vurderer faktoren som ikke viktig.
8. Flest beboere i kommunale utleieboliger i borettslag og kommunale utleieboligkompleks vurderer god kontakt mellom naboene som svært viktig.
9. Det er færrest i de solgte kompleksene og blant andelseiere i borettslag som er opptatt av at det er naboer i samme alder og livssituasjon i nabolaget. Beboere i utleieboliger i borettslaget er de som er mest opptatt av dette.
10. Det er i kommunale utleieboliger i borettslag at vi finner flest som er opptatt av at det skjer ting i nabolaget; ca 25%. Andelseiere i borettslag er minst opptatt av dette. Samlet har 14% vurdert faktoren som svært viktig, mens over halvparten har krysset av for lite viktig eller ikke viktig.

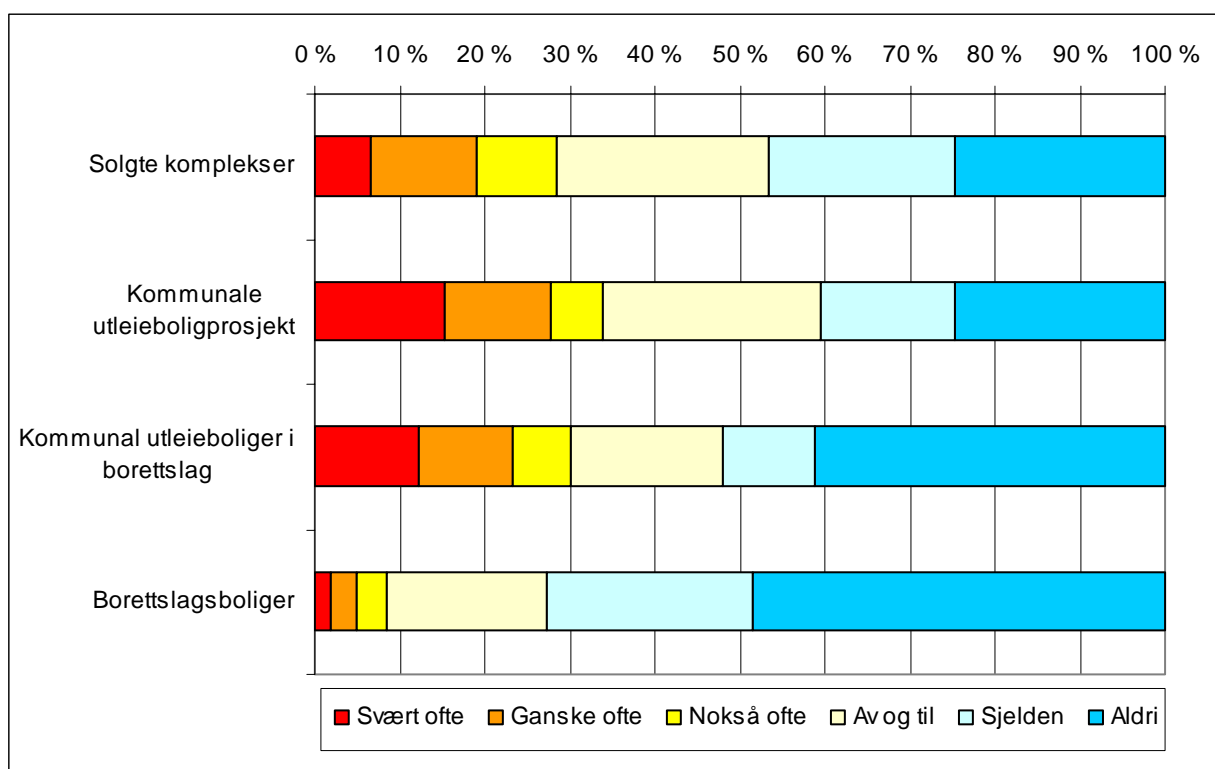
Andelseiere og kommunale leietakere i borettslag trives best, og ønsker i minst grad å flytte

I tillegg til en vurdering faktor for faktor har beboerne gjort en totalvurdering av trivselen. I de kommunale utleieboligkompleksene er det høyest andel beboere som oppgir at de trives dårlig eller svært dårlig.

Som oppfølgingsspørsmål ble det spurt om den enkelte ønsket å flytte på grunn av manglende trivsel. Samlet for undersøkelsen er det 22% som svarer at de svært ofte - nokså ofte ønsker å flytte, mens 42% ønsker av og til eller sjelden å flytte. 37% har svart at de aldri ønsker å flytte.

Høyest andel beboere som ønsker å flytte finner vi i de kommunale utleieboligkompleksene. Her er det et poeng at kommunale utleieboliger skal være midlertidige løsninger, og at leiekontraktene er tidsbegrenset. Det er like vel interessant å se at det er flere som ønsker å flytte i de kommunale utleieboligene i borettslag enn det som er tilfelle for beboere i de solgte kompleksene. Samtidig er det langt høyere andel i utleieboliger i borettslag, sammenliknet med de andre utleieboligtypene som aldri vurderer å flytte.

Kommunale utleieboliger i borettslag har en høyere andel personer som ønsker å flytte både svært ofte, ganske ofte og nokså ofte, sammenliknet med borettslagsboliger ellers.



Figur 3.3 Ønsker du å flytte på grunn av manglende trivsel?

Husbråk, innbrudd og konflikter topper listen over hva beboerne vet skjer i nabolaget sett i forhold til trygghet

Beboerne ble spurt om ulike faktorer som kan ha innvirkning på trygghetsfølelsen forekommer i nabolaget:

- a. konflikter mellom personer
- b. husbråk
- c. trusler
- d. bruk og/eller salg av narkotika
- e. stort alkoholforbruk
- f. skadeverk/hærverk
- g. innbrudd/tyveri
- h. vold mot personer

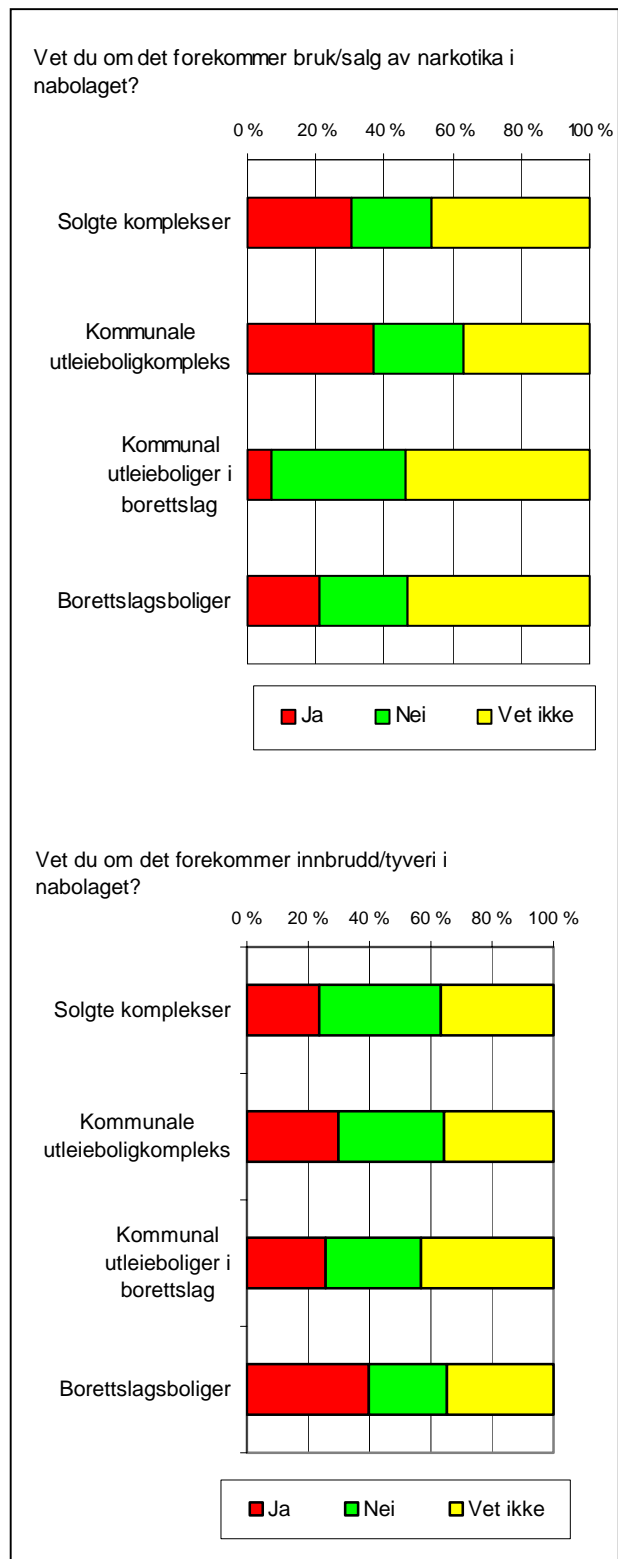
Et gjennomgående trekk er en stor andel som svarer "vet ikke". Denne andelen er størst for "skjulte" lovbrudd som trusler, vold mot personer og bruk og/eller salg av narkotika. Andelen er lavest for husbråk, hærverk og innbrudd/tyveri.

Husbråk er øverst på listen over det beboerne vet forekommer i nabolaget. Nærmere halvparten av beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene opplever husbråk. Andelen er noe lavere i de solgte kompleksene. Personer som bor i kommunal utleiebolig i borettslag opplever minst husbråk i nabolaget (23%).

Andelen beboere som kjente til konflikter er størst blant beboere i de solgte kompleksene og i de kommunale utleieboligkompleksene. Andelen er størst i de kommunale kompleksene, men forskjellene er små. Det er flere av andelseierne i borettslagene som er kjent med konflikter enn de som bor i utleieboliger i borettslag.

Innbrudd og tyveri er de eneste forholdene der det er flest beboere i borettslag som vet om at dette forekommer i nabolaget. Det er også flere som vet om slike problemer i kommunale utleieboligkompleks enn det som er tilfelle i de solgte kompleksene.

Stort alkoholforbruk forekommer i 29% av nabolagene. Flest opplever problemet i de kommunale utleieboligkompleksene og i de solgte kompleksene. Igjen er det flere andelseiere i borettslag som opplever problemet enn det som er tilfellet for leietakerne i de kommunale borettslagsboligene.



Figur 3.4 Eksempler på svarfordeling på boligtyper på to av de 8 "trygghetsindikatorene"

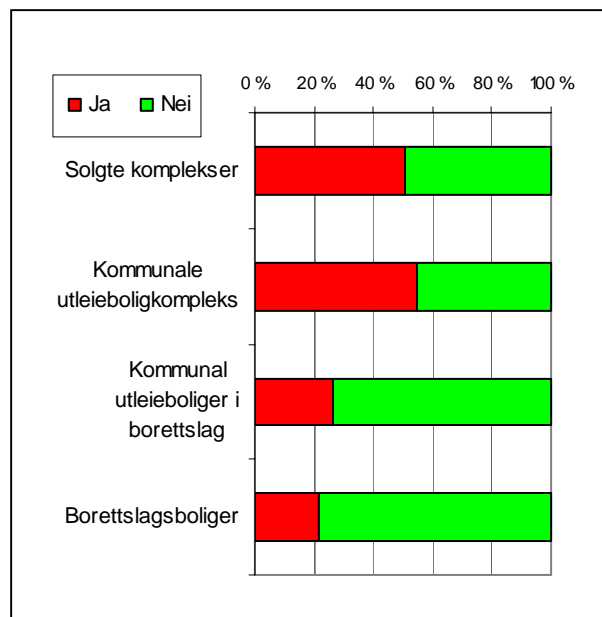
I de kommunale utleieboligkompleksene opplever 37% av beboerne bruk og/eller salg av narkotika i nabolaget. Andelen er noen lavere i de solgte kompleksene. Få opplever problemet i utleieboliger i borettslag, mens andelen er igjen langt større for andelseiere i borettslag.

I 25% av nabolagene forekommer skadeverk eller hærverk. Her er det små forskjeller mellom boligtypene.

Blant borettslagsbeboerne (både andelseiere og kommunale leietakere) er det ca 7 % som opplever vold i nabolaget. Blant beboere i de solgte kompleksene tilsvarende tall i overkant av 20%. I kommunale utleieboligkompleks er det nærmere 25% som opplever vold.

At det forekommer trusler i nabolaget er kjent for 14% av beboerne. Trusler er det forholdet som beboerne er minst kjent med at forekommer (det trenger ikke å bety at trusler forekommer i minst grad). Et trekk fra problemer med narkotika, mye alkohol, konflikter mellom personer, husbråk, innbrudd og tyveri, skadeverk og hærverk er at beboere i kommunale utleieboliger i borettslag opplever problemer i langt mindre grad enn andelseiere i borettslag. Forholdet er omvendt når det gjelder trusler. Det er flere leietakere i borettslag som opplever trusler i nærmiljøet enn det som er tilfellet for andelseiere. Andelen er som opplever trusler er størst i kommunale utleieboligkompleks og i de solgte kompleksene.

På spørsmål om det er bestemte forhold som bidrar til redusert trivsel eller utrygghet i nabolaget svarer 32% ja og 45% nei. Mange av dem som har svart ja har utdypet svaret sitt i kommentarfeltet.



Figur 3.5 Er de negative forholdene du opplever i nabolaget så alvorlige at du oppfatter dem som et problem?

Som figuren viser er det færrest beboere i borettslagsboliger som oppfatter negative hendelser/lovbrudd i nabolaget som så alvorlige at det er et problem. Over halvparten av beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene og i de solgte kompleksene opplever de negative forholdene som så alvorlige at det er et problem. Flere personer som er kjent med en rekke lovbrudd/ negative hendelser i nabolaget oppfatter ikke summen av negative forhold som så alvorlig at de oppfatter dette som et problem.

I de neste avsnittene gjengies eksempler på beskrivelse av de negative sidene ved nabolagene hentet fra beboerundersøkelsen.

Flere nabolag har problemer med misbruk av alkohol og narkotika

Beskrivelser av miljøet i flere nabolag viser at noen av områdene har en rekke personer med tunge rusproblemer, at det foregår mye trafikk i forbindelse med kjøp/slag av narkotika og hjemmembrent. Noen beboere tiltrekker seg grupper av mennesker som gjør at nabolaget oppfattes som utrygt, og det er samtidig vanskelig for personer med en fortid å få fred i nabolagene:

- *Jeg gjentar for 101 gang. Få meg vekk her fra. Høyere opp i etasjene. En sokkelleilighet kan jeg ikke bo i. Jeg har ikke vært hjemme på 4 mnd. pga sikkerheten min. Naboene stakkar har jo vært livredde. Flytt meg umiddelbart. Det er veldig mange andre som kan bo i leiligheten, men ikke jeg personlig. På grunn av min fortid har jeg enda ikke fått fred men kun banking på stue, sove- og kjøkkenvinduene. Lukker jeg ikke opp i løpet av ½ time knuser de. Det blir innbrudd gang på gang. Det eneste som er trygt for naboene som egentlig er ganske ok er å flytte meg før alvorlige ting skjer.*
- *I en liten blindgate på 200m er det 4 hjemmestovner og 5 narkolangere, og alle vet det.*
- *Salg av narkotika og alkohol er et problem da jeg har vært narkoman selv*
- *Alkoholikere ligger i buskene i nærmiljøet*
- *Her er for mange med rus og alkoholproblem, det gjelder også enslige mødre. Rusmisbrukere lager sine egne regler og gir blanke i vanlig folkeskikk*
- *Narkoman som bor i huset stjeler, tigger og tar med seg dårlige folk inn og utenfor huset.*

Kombinasjon av personer med rusproblemer og barnefamilier (og eldre) skaper utrygghet

Særlig barnefamilier og eldre understreker at narkomane i nabolaget gjør hverdagen utrygg:

- *De narkomane gjør det utrygt. Tenker spesielt på barnet mitt, synes ikke han bør vokse opp her*
- *Å blande narkomane og alkoholmisbrukere med småbarnsfamilier er stygt gjort mot barn under 10 år, det skaper frykt.*
- *(Problemer med) Narkomane som er truende overfor voksne, setter sprøyter mens barn ser på, sønnen min er redd.*
- *Efter at de gamle som har bodd her i 30 - 40 år enten er døde eller kommet på sykehjem er huset fylt med sosialklienter utlendinger og et narkomant par. Vi ønsker at de narkomane som plager oss til stadighet fjernes. De har påført oss oversvømmelse på kjøkkenet og ringer på døren til alle tider. Vier redde for at de skal forårsake brann, da de til stadighet må låne stearinlys da strømmen deres blir tatt pga ubetalte regninger.*

Ustabile personer skaper utrygghet i nabolagene

Flere beskriver nabolag der det er personer med psykiske problemer. Og enkelte med psykiske problemer har beskrevet sin egen situasjon.

- *Enkelte av naboene er utilregnelige.*
- *Naboen over gangen er i psykisk ubalanse. Kommer med trusler og har utøvd vold mot meg mens barna så på. Har prøvd å kjøre ned meg og min datter.*
- *Kan ikke la barna gå ut alene, her er mange personer med personlige problemer.*
- *Jeg lider av angst, så til tider tør jeg ikke engang ta trappevask pga. redsel for å treffe naboer.*

Barnefamilier og konflikter

Barnefamilier opplever en del konflikter. Flere steder beskrives situasjoner der det klages på barn som bråker om dagen, som reker inn og ut, og som griser i oppgangene. Eksempler på utsagn er:

- *Barn blir truet med at de har ingen ting i borettslaget å gjøre*
- *Bråk fra barn som sykler i gangene, de tar ikke hensyn*

I tillegg klager ofte barnefamilier over for lite plass, for dårlige lekemuligheter og uteareal, og for få andre barn i nærmiljøet. Både småbarnsfamilier og noen av de eldre beboerne foreslår å samle småbarnsfamiliene på ett sted.

Ulike generasjoner beboere med ulike forventinger til fellesskapet

Det er et tydelig skille mellom ulike generasjoner beboere. Den eldste gruppen beboere har bodd i kompleksene siden de ble bygget, og blir nå gradvis skiftet ut pga. alder. Mange av kommentarene beskriver konfliktene mellom den første beboergenerasjonen, og de som er flyttet inn senere. Konfliktene dreier seg i stor grad om husordensregler, stell og vedlikehold. Flere har gitt kommentarer med sin egen alder, og hvilken rolle de synes de må ta for at fellesskapet skal fungere: *beboere i 80 årsalderen holder trappevask og andre fellesplikter som rydding ute og snømåking.*

- *Dette komplekset var en av de bedre å bo i tidligere. Men etter hvert er det blitt oppfylt med mindre bra leieboere. Hagen var en av de fineste her omkring. Nå er ugraset høyere enn blomstene. Dette kommer av at han som var tillitsmann nå er kommet på sykehjem og ingen andre er kommet i stedet. Jeg var sammen med ham i mange år, men jeg er nå blitt så pass gammel at nå får noen yngre krefter overta. Her i huset er det ingen som kan passe. Jeg håper det kan gjøres noe med dette. Det har meget å si for trivselen.*

Men det er også positive signaler:

- *Vi har også verdens beste eldre damer som er et pluss for borettslaget*

Nasjonaliteter og konflikter

Mange kommentarer dreier seg om balansen mellom antallet beboere med norsk opprinnelse og personer fra andre kulturer:

- *En del rasisme i nabolaget*
- *En innvandrerfamilie fyller min leilighet med sjenerende matlukt*
- *For mange innvandrerfamilier, norske er i mindretall, innvandrerne ønsker ikke kontakt*
- *Narkotika og for mange innvandrere. Ledige boliger leies ut til innvandrere i 8 av 10 tilfeller*
- *Bråk i huset, ringing om natten, høy musikk. Jeg tør ikke si ifra. (Iraner)*

3.3.1 De tillitsvalgte om trivsel

Hovedvekten av de tillitsvalgte mener det er bestemte forhold som bidrar til redusert trivsel eller utrygghet i nabolaget. Følgende punkter ble understreket i undersøkelsen blant de tillitsvalgte:

- *Alt for mange utlendinger samlet på ett sted*
- *Vi bor på 3 års kontrakt. Det skaper utrygghet*
- *En del i området som bruker narkotika*
- *Fest og fyll med dertil hunder: hundene som festdeltakerne har er store, som foreldre m barn er livredde for!!!*
- *Jeg er nabo med noen i oppgangen ved siden av. Det er greit at de er narkomane, men når de stjeler fra naboene sine er ikke det så bra.*
- *Rusmidler som alkohol og narkotika har preget bomiljøet negativt. Dette er blitt bedre.*
- *En del narko, ikke der jeg er tillitsvalgt, men i nabolaget. Litt uoverensstemmelse mellom noen beboere. Ellers er det bra.*
- *Gjennomtrekk av beboere med rus- narko og kriminelle problemer skaper frykt - utrygghet og frustrasjoner blant de øvrige beboerne*
- *Nei, men det er en HVPU som lager vel mye støy, men det blir tatt opp, og da går det greit.*

3.3.2 Tiltak - forslag fra beboerne

En rekke tiltak for å bedre trivsel og trygghet i nabolagen ble foreslått i bomiljøundersøkelsen.

Kontroll og "sikrings" tiltak

En hovedgruppe tiltak som ble foreslått var kontrolltiltak i form av økt politiinnsats, ansettelse av vektere og større grad av korrigerende innsats fra BBB. Flere mener håndhevelse av husordensregler bør bli strengere, og at brudd på ordensregler i større grad må føre til utkastelse.

En annen type tiltak er sikringstiltak. Flere ønsker dørtелефон og alarm, låsbare boder og sykkelkur, liste over "offisielle" beboere på oppslagtavlen, og bedre informasjon om hvilke beboere som flytter inn i leilighetene.

Isolering av ulike beboergrupper... eller blanding?

Det er motstridende anbefalinger om hvilke typer beboere som bør bo sammen. Enkelte ønsker å fjerne rusmisbrukere og innvandrere, og flere legger vekt på at personer med store rusproblemer ikke bør bo i samme nabolag som barnefamilier og eldre. Samtidig understrekes det at opphoping av personer med problemer gir ghetto- tilstander og bråk. Anbefalingen er å pusse opp nabolaget og få inn forskjellige typer folk. Samt å fire på kravene til hvem som skal få sosial bolig slik at nabolagene får en mer variert beboermasse.

Opprusting av bolig og uteområder

Opprusting av bomiljø inne og ute utgjør en stor del av de tiltakene beboerne foreslår. Opprusting av uteområder med benker, lekeplasser og bedre grøntanlegg. Bedre støyisolering mellom leiligheter og mellom leiligheter og uteområder.

Praktiske ting som er til irritasjon i hverdagen ønskes løst via tiltak som: bedre kapasitet i vaskerom, bedre opplæring av nye beboere i bruk av vaskerom, strengere kontroll med parkering/reserverte parkeringsplasser, bedre oppdragelse hos nabolagets barn og ansettelse av en vaktmester.

Forbedring av det sosiale miljøet

Flere ønsker et bedre sosialt miljø, og kommer med forslag til konkrete tiltak rettet mot samhandling, forbedring av måten folk omgås på, bedre samarbeid, at leieboerne i større grad føler seg respektert, og at naboer bør snakke mer sammen.

- *Man bør hilse på hverandre når man treffes i fellesareal*
- *At de som sitter i styret holder taushetsplikten sin*

I tillegg til å bedre måten naboer forholder seg til hverandre på er det ønske om nye arenaer eller muligheter for samhandling og miljøskapning.

Her er følgende foreslått:

- *nabokafé for eldre*
- *nettkafé for ungdom*
- *klubb for barn*
- *idrettsarrangement*
- *Fellesfeiringer av St.hans og 17. mai*

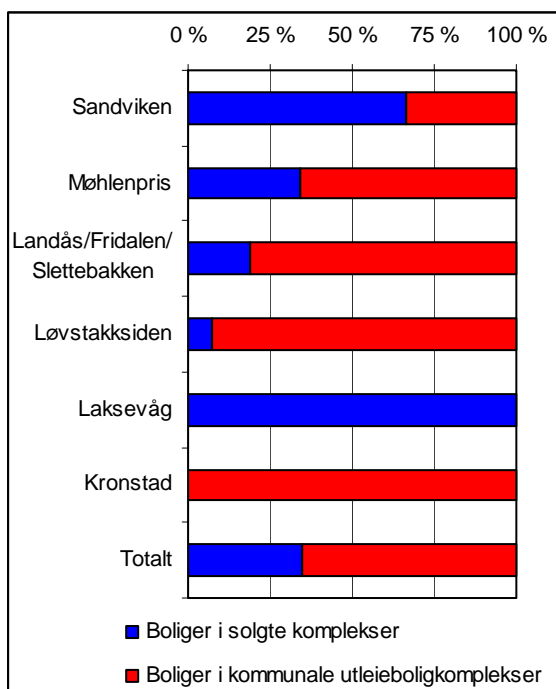
3.3.3 Geografisk gjennomgang av trivsel i utleieboligkomplekser

For å se om det er noen gjennomgående forskjeller i datamaterialet som skyldes steds-spesifikke forhold har vi gått gjennom ulike svar i undersøkelsen med område som enhet.

Fem hovedspørsmål fra undersøkelsen er gjennomgått for alle beboerne i utleiekompleksene (både solgte og kommunale). Spørsmålene adresserer boligen, trivsel generelt, om beboeren ønsker å flytte på grunn av manglende trivsel, om omfanget av negative hendelse er et problem, og en totalvurdering av omfanget nabokontakt.

Andelen solgte og kommunale boliger er viktig bakgrunnsinformasjon

Beboere i de solgte kompleksene har gjennomgående vist noe bedre trivsel, noe større grad av trygghet etc. enn beboerne i kommunale utleieboligkomplekser. I forbindelse med en geografisk inndeling er fordelingen av boliger i de to kategoriene en viktig bakgrunnsinformasjon.



Figur 3.6 Fordeling av boligene på kommunale og solgte komplekser for ulike geografiske områder

"Geography matters..."

Resultatene viser at det ikke er noen entydig kobling mellom overvekt av boligtype og rangering i forhold til hovedspørsmålene, men at hvilket området boligen ligger i er vel så viktig.

Resultatene korresponderer med ulike levekårsundersøkelser som er gjort med bydel som undersøkelsesenheter. Variasjon i trivsel fra sted til sted er viktig som bakgrunnsinformasjon, - men samtidig kjent bakgrunnsinformasjon, og vil derfor ikke bli presentert nærmere i denne sammenheng.

Eksempler hentet fra SSB 2003/34 "Levekår og ulikheter i storby"

Relativt mange personer i storbyene leier boligen, og andelen har økt i løpet av det siste tiåret. I Oslo er det snaut 30 prosent av privathusholdningene som leier boligen, i de seks bydelene i indre by er leieandelen over 40 prosent (Statistisk sentralbyrå 2002d). Men en viktig forskjell mellom bydelene i indre by er at de kommunale leieboligene utgjør en atskillig større andel av boligmarkedet i øst enn i vest. Lignende forskjeller finnes i andre storbyer, leieboligene er gjerne konsentrert i sentrumsområdene; i Stavanger er det flest som leier boligen i bydel Storhaug (39 prosent), i Bergen bydelen Bergenhus (49 prosent), og i Trondheim bydel Sentrum (41 prosent).

Alt i alt er det både i 1996 og 2001 en svak tendens til hopning av levekårsproblemer i storbyene. Indeksverdien i 2001 varierer fra 5,4 i landet utenfor større og mindre byområder til 6,8 i Oslo. Men verken i 1996 eller 2001 skilte Oslo seg ut fra de mellomstore byene. Den største byregionen, Osloregionen, er på linje med landsgjennomsnittet. Av storbyregionene er det Grenlandsregionen, Nedre Glomma- og Kristiansandregionen som skårer dårligst på indeksen, men heller ikke de påfallende mye høyere enn landsgjennomsnittet (tabell 6, jf. også tabell 8). Bergen, Trondheim og Stavanger har en verdi som så vidt er høyere enn gjennomsnittet. Tabellene viser derimot en tydelig tendens til en konsentrasjon av bosatte med levekårsproblemer i bestemte deler av de større byene.

3.4 Sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt

I forhold til nettverk, tilhørighet og nabokontakt ble beboerne bedt om å vurdere en rekke påstander:

- a. jeg føler meg hjemme i dette nabolaget
- b. jeg har mange venner og bekjente i nabolaget
- c. jeg har mer kontakt med naboene her enn der jeg har bodd før
- d. hvis jeg mangler noe til matlaging, kan jeg låne av en nabo
- e. jeg har naboer som jeg kan snakke fortrolig med
- f. naboene her er temmelig avvisende
- g. jeg føler meg ensom ganske ofte

Det er ikke så greit å bo i kommunal utleiebolig i borettslag

Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er den gruppen som samlet kommer dårligst ut når det gjelder nettverk og kontakt med beboere i nabolaget. På påstanden "jeg har mange venner og bekjente i nabolaget" er det langt flere som svarer "helt feil" enn det som er tilfellet for beboere i de andre beboergruppene. Det er også langt flere som svarer "litt feil". Samlet oppgir nærmere 75% at de ikke har venner og bekjente i nabolaget, Og det er flest beboere i utleieboliger i borettslag som oppgir at de hadde bedre kontakt med naboene der de bodde før.

Det er også flest i denne beboergruppen som svarer "helt feil" på påstanden om at "jeg føler meg hjemme i nabolaget". (ca 15%). Dette til tross, andelen som vurderer påstanden som helt riktig/nokså riktig er på samme nivå som for beboerne i de andre beboergruppene.

Å låne hos naboen er en indikator på terskel for kontakt med naboer. 40% av beboerne mener det er mulig. Igjen er andelen lavere i utleieboliger i borettslag enn det som er tilfelle for beboere i de tre andre boligtypene.

Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag skiller seg lite ut i forhold til det å ha naboer det er mulig å snakke fortrolig med. Men på påstanden om hvorvidt naboene er avvisende er det flest i denne beboergruppen som svarer helt riktig. Beboerne i utleiebolig i borettslag er også en av to beboergrupper som oftest føler seg ensomme. Som faktaboksen nederst på siden viser er denne beboergruppen de som har bodd gjennomsnittlig kortest tid i boligen, og samtidig den gruppen der andelen svar fra personer som ikke er født i Norge er høyest.

Personer i borettslag føler sterkest tilhørighet i nabolaget

Andelseiere i borettslag er motpolen til leietakere i borettslag. De føler seg i størst grad hjemme i nabolaget, de har i større grad enn gjennomsnittet venner og bekjente i nabolaget, Her er det også færrest som hadde bedre kontakt med naboene der de bodde før, beboerne i borettslag er de som har lavest andel som svarer at de ikke kan låne av en nabo til matlaging, og ca 60% oppgir at det er helt feil at naboene er avvisende. Her er det også færrest i gruppen som ofte føler seg ensomme.

Faktaboks:

Hvor lenge har du bodd i boligen (gjennomsnitt):

Solgte komplekser:	9	år
Kommunale utleieboligkomplekser:	12	år
Kommunale utleieboliger i borettslag:	5,5	år
Andelseiere i borettslag:	10	år

Er du født i Norge?

	Ja (%)	Nei (%)
Solgte komplekser	91	9
Kommunale utleieboligkomplekser	69	31
Kommunale utleieboliger i borettslag	61	39
Andelseiere i borettslag	96	4

Beboere i solgte kompleks ligger nær gjennomsnittet for undersøkelsen, men har færre naboer de kan snakke fortrolig med

Solgte kompleks ligger nær gjennomsnittet for undersøkelsen når det gjelder å føle seg hjemme i nabolaget. Nærmere 8 av 10 mener påstanden "jeg føler meg hjemme i nabolaget" er helt riktig - nokså riktig. Halvparten mener påstanden "jeg har mange venner og bekjente i nabolaget" er helt - nokså riktig,- tilsvarende gjennomsnittet for undersøkelsen. Det er få i de solgte kompleksene som har mer kontakt med naboene i nåværende nabolag enn det som var tilfellet der de bodde før. For påstanden "dersom jeg mangler noe til matlaging kan jeg låne hos en nabo" har over halvparten svart bekræftende,- tilsvarende gjennomsnittet for undersøkelsen. Forholdet til fortrolige naboer skiller beboere i de solgte kompleksene fra resten av beboerne. Det er langt færre som mener de har naboer de kan snakke fortrolig med, over halvparten mener det er helt feil at de kan snakke fortrolig med naboene, mens gjennomsnittet for undersøkelsen er i underkant av 40%. Blant beboerne i de solgte kompleksene er det 20% som vurderer naboene som helt/delvis avvisende,- tilnærmet lik gjennomsnittet for undersøkelsen. Andelen som føler seg ensom ganske ofte er også relativt lik gjennomsnittet, men med noen flere i grupperingene nokså enig - delvis uenig.

Beboere i kommunale utleieboligkomplekser ligger nær gjennomsnittet, men føler seg oftere ensomme

Beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene ligger i underkant av gjennomsnittet i forhold til å føle seg hjemme i nabolaget, og i overkant av gjennomsnittet for andelen som bekrefter å ha venner/ bekjente i nabolaget. I forhold til gjennomsnittet er det noen flere som har mer kontakt med naboene her enn der de bodde før. For "mangler jeg noe kan jeg låne hos naboen" har beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene svart tilsvarende gjennomsnittet for undersøkelsen. Det samme gjelder for fortrolige naboer og hvorvidt naboene er avvisende. Største avviket er i responsen på påstanden "jeg føler meg ensom ganske ofte". Her er det flere i de kommunale utleieboligkompleksene som har svart helt riktig enn det som er tilfelle for beboere i de andre boligtypene.

...Resultater fra undersøkelsen blant de tillitsvalgte

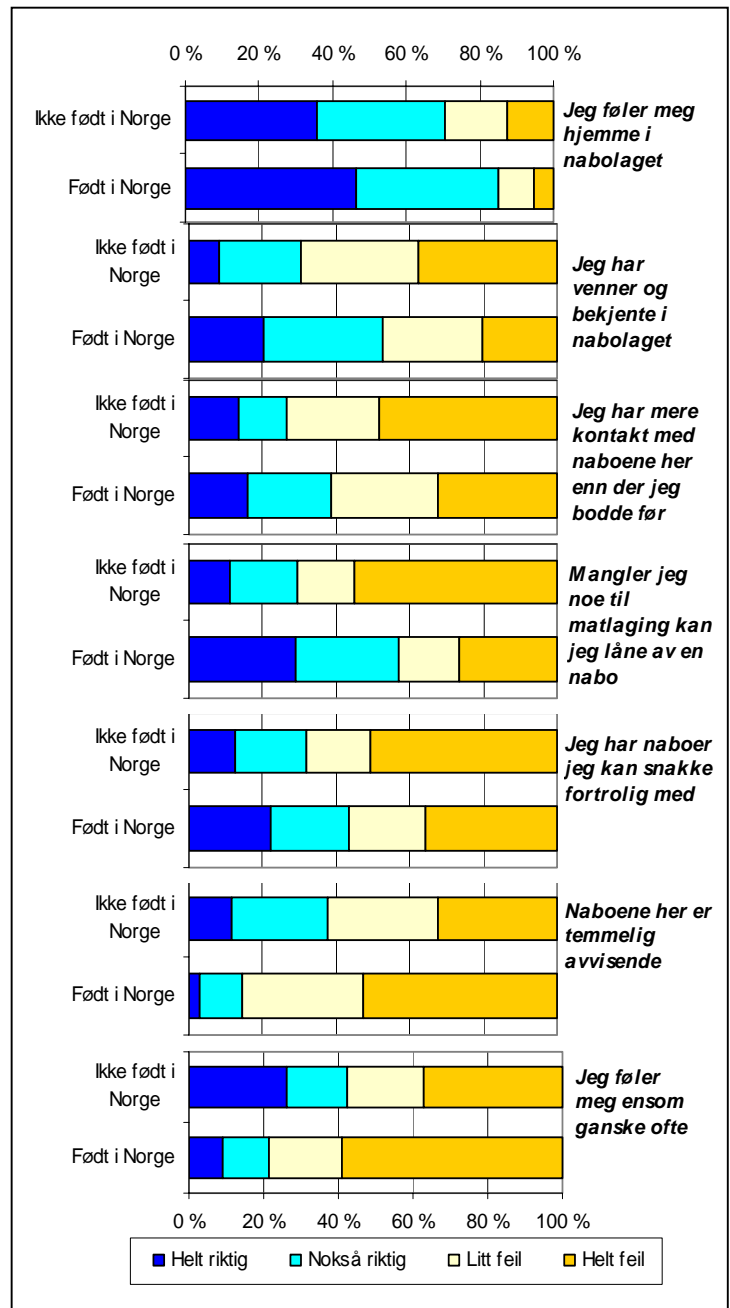
Kontakt mellom beboere vurderes som god i undersøkelsen blant de tillitsvalgte. Her er det tillitsvalgte for de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene som har svart. Mens de tillitsvalgte i de kommunale utleieboligkompleksene i størst grad vurderer kontakten som god, vurderer tillitsvalgte i de solgte kompleksene forholdet mellom beboerne som "svært god". Kontakten mellom beboerne som tillitsvalgt fungerer for og andre beboere i området vurderes også som god. Gjennomtrekken (mange som flytter inn/ut) oppleves som langt større i de solgte kompleksene enn i de kommunale utleieboligkompleksene.

Nasjonalitet har betydning for grad av integrering og nabokontakt

Som figuren viser er det en gjennomgående forskjell mellom beboere født i Norge, og beboere med utenlandsk opprinnelse:

- Beboere med utenlandsk opprinnelse føler seg i mindre grad hjemme i nabolaget.
- Forskjellen er større når beboerne vurderer påstanden om at "jeg har venner og bekjente i nabolaget". Nærmere 40% av beboerne som ikke er født i Norge er helt uenig i påstanden, og ca halvparten mener bestemt at de hadde bedre kontakt med naboene der de bodde før.
- Det er stor forskjell mellom gruppene når det gjelder å låne til matlaging. Rundt 30% av de som ikke er født i Norge mener det til en viss grad er mulig, mens dobbelt så mange med norsk opprinnelse har naboer de kan ty til.
- Det er ikke så stor forskjell mellom gruppene når det gjelder fortrolige i nabolaget. Det er noen flere personer som er født i Norge som har fortrolige i nabolaget, men andeler som ikke har fortrolige blant sine naboer er stor for begge gruppene.
- Følelsen av at naboene er avvisende er langt sterkere for personer som ikke er født i Norge. I underkant av 40% føler seg helt eller delvis avvist av sine naboer. Tilsvarende tall for personer født i Norge er ca 15%.
- Det er langt flere blant de som ikke er født i Norge enn blant de som er født i Norge som føler seg ensomme ganske ofte.

Her er det også viktig å ta med i betraktningen at dette er den gruppen utenlandske statsborgere som har bodd lengst i Norge og trolig snakker best norsk.



Figur 3.7 Forskjellen mellom personer født i Norge og personer med annen kulturell bakgrunn

3.4.1 Integrering

For å få kunnskap om nabokontakt og integrering har vi spurt om hvor mange av naboene...

- a. ...pleier du å stoppe og prate med når du treffer dem?
- b. ...hilser du på når du møter dem?
- c. ...kjenner du ved fornavn eller etternavn?
- d. ...besøker du i blant?

Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag har minst nabokontakt

På spørsmålet om hvor mange av naboene de stopper og snakker med er det størst andel av beboerne i de kommunale utleieboliger i borettslag som har svart ingen (20%). Det samme gjelder hvor mange av naboene de hilser på når de møter dem. Beboerne i kommunale utleieboliger i borettslag kjenner få naboer ved navn sammenliknet med de andre beboergruppene. Det er også få som besøker noen av naboene. Det er flest i denne beboergruppen som ønsker mer kontakt med naboene. Beboergruppen har klart størst andel som har svart at de ønsker mer kontakt, men synes det er vanskelig. Det er også en større andel enn gjennomsnittet som har svart at de ønsker mer kontakt, men har ikke tid.

Andelseiere i borettslag har mest nabokontakt

Igjen er andelseierne i borettslagene motpolen til leietakerne i borettslagene. Beboergruppen andelseier i borettslag har den største andelen som svarer at de stopper og prater med naboene sine. 37% stopper og snakker med 5 eller flere naboer, det er få som ikke prater med noen (ca 5%). Andelseierne har også høy andel beboere som er på hils med 5 eller flere av naboene sine. Andelseierne er den gruppen som kjenner flest av naboene ved navn, og har flest naboer som de besøker iblant. Andelseierne er den gruppen som i størst grad ønsker dagens kontaktnivå opprettholdt. I tillegg er andelseierne den gruppen der færrest har kysset av for at de ønsker mindre kontakt.

Beboere i solgte kompleks -mange har noe kontakt

Tallet på naboer beboerne stopper og prater med, eller kjenner ved navn viser en større andel som kjenner noen (1-4) enn det som er tilfelle for kommunale utleieboligkompleks (der det er en større andel som enten kjenner mange eller ingen). I forhold til de kommunale utleieboligkompleksene er det en større andel som ønsker mer kontakt men som oppgir at de ikke har tid eller synes det er vanskelig. Det er også en noe større andel som ønsker mindre kontakt.

Beboere i kommunale utleieboligkompleks -mange har mye eller lite kontakt

Av beboergruppene er det beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene som i minst grad har svart at de ønsker mer kontakt men har ikke tid. Kommunale utleieboliger kommer på "2. plass" etter andelseierne i borettslag for hvor mange av naboene de besøker iblant. I forhold til de solgte kompleksene er det en større andel beboere som har mye kontakt og ingen kontakt. Beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene har den største andelen personer som ønsker mindre kontakt med naboene.

3.4.2 Styrene i borettslag om sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt

I undersøkelsen blant styrer i borettslag med kommunale utleieboliger var en del av spørsmålene rettet mot fellesskapet mellom beboerne i borettslaget. De aller fleste styrene svarte at det var et godt fellesskap mellom beboerne i borettslaget, men at beboerne i utleieboligene ikke tok så mye del i fellesskapet. Forklaringene var stort sett knyttet til egenskaper ved de kommunale leietakerne:

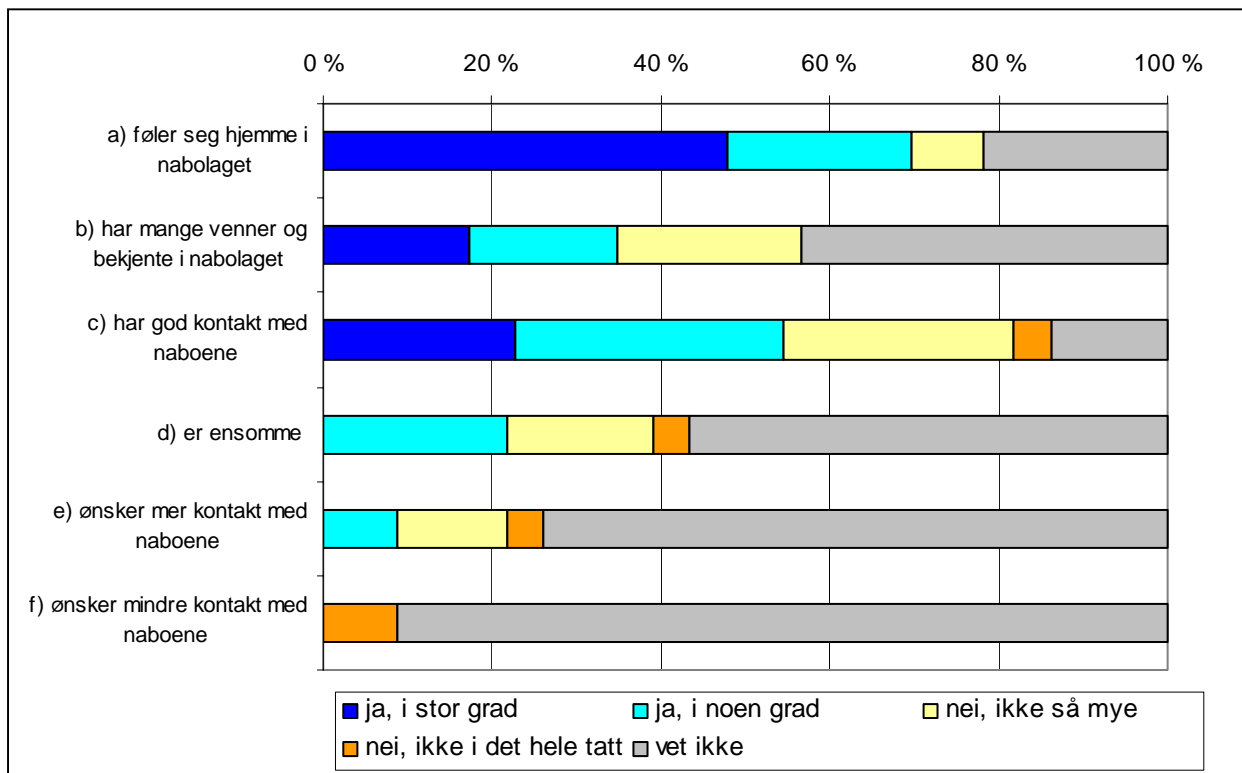
- De fleste er eldre/pensjonister
- De er eldre sykelige damer og innvandrere
- Det er lite kontakt mellom naboene i huset generelt. Vi prates litt når vi møtes i gangen. Beboerne i de kommunale leilighetene er blant dem jeg prater litt med. Noen snakker jeg aldri med og det er helt greit.
- Vi har en familie fra Irak som følger opp i fellesskapet på dugnadssiden
- Vårt inntrykk er at de har omgang med folk utenfor laget

Styrene mener de kommunale leietakerne føler seg hjemme, men de er usikre på om de ønsker mer kontakt

De fleste styrene mener at beboerne i utleieboligene følger seg hjemme i nabolaget. De er ikke fullt så sikre på om beboerne har venner i nabolaget. Halvparten mener at kontakten med naboene er relativt god, men her er det en del som vurderer kontakten som liten, og en del som ikke vet. Det er ingen som mener at beboerne i stor grad er ensomme, men over halvparten vet ikke.

Det er ingen som mener at beboerne i utleieboligene i stor grad ønsker mer kontakt, og vet - ikke andelen er stor- 3 av 4 vet ikke.

Vurderingene fra styrene i borettslagene stemmer i mindre grad overens med beboerundersøkelsen. Her er det flest i utleieboligene i borettslag som ikke føler seg hjemme i borettslaget, det er færrest som har venner og kjente i nabolaget. Det er flest i denne beboergruppen som mener at naboene er temmelig avvisende. I tillegg er beboergruppen en av to grupper som oftest føler seg ensomme.

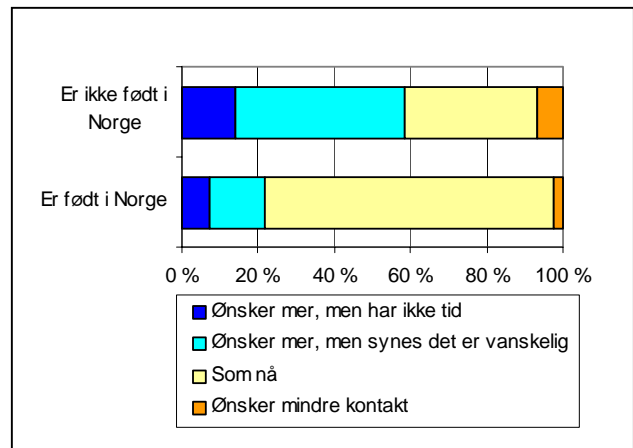


Figur 3.8 Styrenes vurdering av integrasjon og nabokontakt: Har du inntrykk av at beboerne i utleieboligene.....:

3.4.3 Innvandrere om sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt

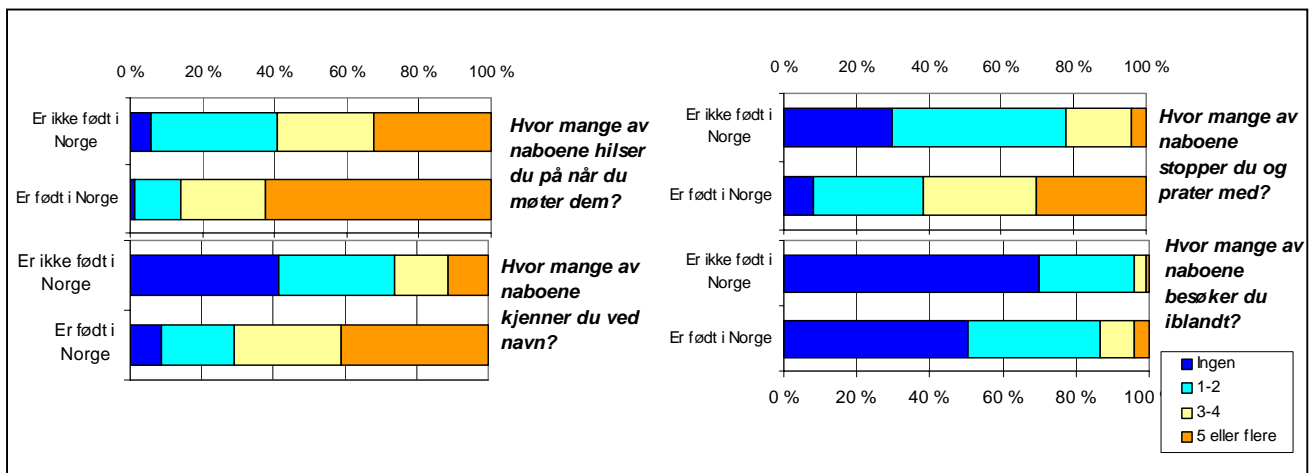
Det er stor forskjell mellom personer født i Norge og personer med annen nasjonalitet i hvor mye kontakt de ønsker med omgivelsene. 3 av 4 nordmenn er fornøyd med den kontakten de har med personer i nabolaget, og ønsker ingen endring. Blant personer med utenlandsk opprinnelse ønsker den største gruppen (ca 45%) mer kontakt, men synes det er vanskelig. Det er også flere som ønsker mindre kontakt enn det som er tilfellet for personer født i Norge.

De to gruppene har ulikt relasjonsmønster. Beboere født i Norge hilser på et relativt stort antall naboer, vet navnet på en god del av dem, snakker med noen av disse igjen, og har til slutt en mindre gruppe som de besøker iblant. Ca halvparten besøker aldri noen i nabolaget,- noe som også er helt naturlig.



Figur 3.9 Hvor mye kontakt med naboene ønsker du?

Beboere som ikke er født i Norge hilser på færre naboer. De kjenner navnet på færre naboer enn dem de prater med iblant,- naturlig nok, utenlandske navn er vanskeligere å huske. Andelen som besøker naboer iblant er i overkant av 30%. Her er forskjellen mellom de to gruppene mindre.

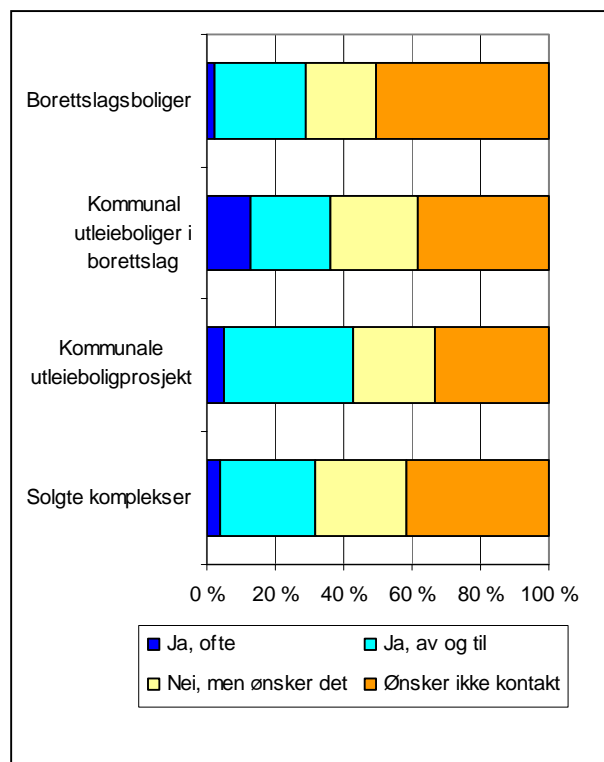


Figur 3.10 Født i Norge - Ikke født i Norge - ulik nabokontakt

Leietakere i borettslag har mest kontakt med beboere med annen kulturell bakgrunn

Andelen som ikke ønsker kontakt er den største gruppen i alle beboergruppene. Størst er andelen blant andelseiere i borettslag. Her ønsker under halvparten å ha privat kontakt med beboere i nabolaget med annen kulturell bakgrunn.

Beboerne i kommunale utleieboligkomplekser er de som i størst grad ønsker kontakt av og til, mens blant dem som ønsker privat kontakt ofte er andelen størst blant leietakere i kommunale utleieboliger i borettslag.



Figur 3.11 Beboere med annen kulturell bakgrunn... - som du har privat kontakt med?

3.5 Forholdet mellom leietakere - utleier - de tillitsvalgte og borettslagsstyrene

3.5.1 Forholdet til de ulike utleierne

Det er to hovedgrupper utleiere i undersøkelsen; de private boligbyggelagene og Bergen kommune. Samlet sett er den største andelen middels fornøyd med informasjon og praktiske forhold ved innflytting og ellers løpende informasjon, oppfølging av spørsmål og henvendelser, oppfølging av husordensregler og vedlikehold på boligen. Mange er svært fornøyd med å få kontakt ved spørsmål og henvendelser og stell og vedlikehold av uteområder.

Tabellen under viser fordeling av svar fra leietakerne i undersøkelsen. Det er ikke alle som er klar over hvem som er deres utleier. I tabellen under er de som ikke vet hvem som er deres utleier tatt ut, -i tillegg til alle andelseierne.

Beboerne er i større grad fornøyd med boligbyggelagene som utleier. I forhold til BBB er beboerne i mindre grad fornøyd med oppfølging av henvendelser, oppfølging av husordensregler og vedlikehold på boligen. De grå feltene i tabellen markerer konsentrasjonen for hvert spørsmål.

Hvor fornøyd er du med:	Utleier:	% Svært fornøyd	% Middels fornøyd	% Ikke fornøyd	% Vet ikke
<i>informasjon og praktiske forhold ved innflytting</i>	BBB	33	40	20	8
	BOB	40	49	6	6
	Stor-Bergen BBL	38	45	14	4
<i>løpende informasjon mens du har bodd i boligen</i>	BBB	27	45	24	5
	BOB	44	44	11	1
	Stor-Bergen BBL	46	40	13	2
<i>å få kontakt når du har spørsmål/henvendelser</i>	BBB	32	35	29	4
	BOB	42	32	13	14
	Stor-Bergen BBL	50	29	13	8
<i>oppfølging av dine spørsmål/henvendelser</i>	BBB	23	35	33	9
	BOB	34	32	15	20
	Stor-Bergen BBL	35	37	17	11
<i>service i forbindelse med betalingsvansker</i>	BBB	26	22	13	40
	BOB	18	11	1	70
	Stor-Bergen BBL	23	12	8	57
<i>oppfølging av husordensregler</i>	BBB	26	31	32	11
	BOB	28	40	10	22
	Stor-Bergen BBL	32	33	18	17
<i>vedlikehold på boligen</i>	BBB	20	36	36	9
	BOB	32	47	15	7
	Stor-Bergen BBL	32	38	25	6
<i>stell og vedlikehold av uteområdene</i>	BBB	34	30	26	10
	BOB	52	32	11	5
	Stor-Bergen BBL	41	39	16	5
<i>hjelp i forbindelse med dugnad, utplanting og andre bomiljøaktiviteter</i>	BBB	22	31	23	23
	BOB	31	26	12	31
	Stor-Bergen BBL	34	25	16	24

Relativt lik deltakelse på beboermøter i solgte kompleks og kommunale utleieboligkomplekser

34% av husstandene opplyser at det blir avholdt halvårslige informasjonsmøter, 43% av beboerne opplyser om årlige møter, mens 23% ikke oppgir å ha beboermøter. Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er de som i minst grad deltar på beboermøter (68% deltar aldri). Beboere i borettslagsboliger deltar i størst grad. Andelen beboere som deltar alltid eller noen ganger på beboermøter er lik for de kommunale utleieboligkompleksene og de solgte kompleksene (58%), men det er noen flere beboere i de kommunale utleieboligkompleksene som alltid deltar på informasjonsmøter.

Flere har problemer med boligen enn med naboene

Godt under halvparten av beboerne har aldri hatt konflikter med naboene, - dette gjelder for alle boligtypene. Andelen som har hatt konflikter med naboene og fått hjelp er størst for de solgte kompleksene. Andelen som har hatt konflikter og ikke fått hjelp er størst for de kommunale utleieboligkompleksene. Langt flere har hatt problemer med boligen. Andelen som har hatt problemer er størst i de solgte kompleksene. Av dem som hadde hatt problemer med boligen i de solgte kompleksene hadde en stor andel fått hjelp (45%). Andelen som har hatt problemer og ikke fått hjelp er størst i de kommunale utleieboligkompleksene (20%).

I borettslagsboligene er det få som har problemer med fellesplikter som ikke er utført. Det er flest bosatte i kommunale utleieboligkomplekser som har problemer med fellesplikter som ikke blir utført, ca halvparten oppgir at de har hatt problemer. Av dem er det både en stor del som har hatt problemer og ikke tatt kontakt med utleier eller har tatt kontakt med utleier og ikke fått hjelp.

Kontakt med utleier dreier seg i stor grad om praktiske ting

Mange har valgt å utdype svarene sine. Det er en stor del kommentarer til praktiske ting ved leilighetene, som trenger utbedring. Flere har påpekt problemer som ikke er løst, en del er relativt enkle reparasjoner som lås på altandør, mangel på ringeklokke, skifting av toalett og for liten utslagsvask. Andre mangler er mer omfattende, som fukt og råteskader. Gjengangere i klager på overholdelse av husordensregler er mangel på trappevask og husbråk. I noen tilfeller av husbråk er politiet tilkalt, uten at beboerne har opplevd noen bedring. Husbråk og konflikter med naboer overlapper.

Det er ikke spurt spesifikt etter kontakt med utleier i forbindelse med tilrettelegging og vedlikehold av uteområder, men vi vil likevel formidle en tilbakemelding her:

- *Da vi flyttet inn i 1985 var marken på enden av huset bare jord og stein. Min mann NN kontaktet kontoret og fikk jord og plenfrø. Alt arbeidet med ny plen ble gjort av NN og barnebarn. Plenen framsto som meget pen. Etter en stund begynte folk å bruke marken når de skulle gå forbi. Barnevogner, sykler og div andre kjøretøy blir brukt. NN søkte om å få sette opp et gjerde. Gjerdet kom men på feil side. Han ba dem flytte gjerdet, men de nektet. Etter dette har marken forfalt veldig. Dette vil vi ha ordnet snarest. Hele dette området bruker den som gangvei. (I 20 år arbeidet NN med dette til ingen nytte. Nå er han død.)*

3.5.2 Forholdet til tillitsvalgte og bomiljøarbeidere

Brorparten av dem som har svart har kontaktet tillitsvalgt i forbindelse med praktiske ting i /ved leiligheten. (For eksempel: *Badet så ut som en innsjø i påsken. Da fikk jeg hjelp*). Resterende kommentarer er i stor grad knyttet til husordensregler/trappevask og husbråk. Men det er også en klar sosial profil i svarene, eksempelvis:

- *(kontakt ifm)prat, turer, møter*
- *Jeg snakker alltid med ham, vi forteller hverandre noe morsomt*
- *Han er hyggelig å prate med*

Og ikke alle er like fornøyde:

- *Han er hele tiden synlig, ofte på døren for å låne ting*
- *Ang. bossuke. Svar kom i form av drittsslenging*
- *Fellesplikter som ikke blir utført. Han selv er veldig treg*

Totalt fikk 8 av 10 beboere hjelp etter henvendelse til tillitsvalgt. Andelen som fikk hjelp er størst for andelseiere i borettslag, og minst i de kommunale utleieboligkompleksene.

Få av beboerne har hatt kontakt med bomiljøarbeider

Nærmere halvparten av personene som har svart på undersøkelsen vet ikke om det er en bomiljøarbeider for oppgangen/huset/ borettslaget der de bor.

1 av 4 bekrefter at de har en bomiljøarbeider, og av disse igjen er det en andel på 35% som har hatt kontakt med bomiljøarbeideren.

Problemstillingene som er tatt opp i kontakten med bomiljøarbeider er av både praktisk og sosial karakter:

- *Husordensregler*
- *Diverse småting*
- *Jeg låner verktøy*
- *Meg selv*
- *Naboene klaget*
- *Nabokrangel*
- *For at planter skulle bli stelt og plantet ut om våren*
- *Organisering av dugnad på lekeplass*
- *Anng. plassering av de narkomane*
- *Problemer med en somalisk familie som er aggressive mot naboene*

Av dem som tok kontakt med bomiljøarbeider fikk 69% hjelp.

Faktaboks:

Tillitsvalgte og bomiljøarbeidere har to forskjellige funksjoner, med ulikt innhold og forankring. BBBs tillitsvalgte er valgt blant beboerne i henhold til husleieloven, mens bomiljøarbeiderne er ansatt av BBB eller boligbyggelagene - og er ikke leietakere.

Tillitsvalgte:

Leietakerne i de kommunale utleieboligene er organisert i et tillitsvalgtsystem. Hvert boområde velger sine representanter som fungerer som bindeledd mellom beboerne og BBB i bomiljøspørsmål.

Bomiljøarbeider:

BBB har ansatt 3 bomiljøarbeidere; en i hvert av BBBs forvaltningsdistrikt.

Bomiljøstillingene skal lette samarbeidet med leietakerne og skape økt engasjement for nærmiljøet. Bomiljøarbeiderne driver oppsøkende arbeid i boområdene med fokus på:

- å ivareta kontakten med distriktets tillitsvalgte
- tilrettelegge for dugnader nærmiljøaktiviteter og gode fellesareal
- bistå beboere ved konflikter og andre problemer i boområdet

I tillegg har Stor-Bergen ansatt bomiljøarbeider for sine områder.

3.5.3 De tillitsvalgtes egne vurderinger

Tillitsvalgte i de solgte kompleksene og de kommunale uteieboligkompleksene svarte på en egen undersøkelse. De som svarte på undersøkelsen hadde gjennomsnittlig bodd i boligen i 12 år. De representerte gjennomsnittlig 35 personer, og hadde gjennomsnittlig fungert som tillitsmann i 4,5 år.

Tillitsvalgte oppfatter vervet forskjellig, men de fleste vil stille opp for en ny periode

De fleste tillitsvalgte synes kontakten med beboerne er god, flertallet hadde snakket med alle de representerte. De fleste (9 av 12) ønsket å stille opp som tillitsvalgt neste periode. De ulike tillitsvalgte har beskrevet sin rolle slik:

- *Vi har et meget godt samarbeid, så det er lett å være tillitsmann. Jeg følger med i det som skjer i huset, hagen, parkeringsplassen og naboblokken som har HVPU og eldre.*
- *Jeg er som en vaktmester*
- *Det er greit, men problemer av og til*
- *I blokken der jeg bor er tonen blant 24 enheter meget bra, så vervet ser jeg på som ganske lett.*
- *Tidkrevende. Masse konflikter med liten oppfølging fra BBB. Og i tillegg gjør vi dette gratis.*
- *Jeg synes det er ok. Men av og til tror de at jeg kan gjøre mer fordi jeg er tillitsvalgt. Men ellers er det bra.*
- *Informasjon fra huseier blir formidlet skriftlig ved brev til den enkelte beboer. Ingen fellesplikter, kosting og rydding av fellesareal er frivillig.*
- *At alle vet at jeg er tillitsmann og at de kommer til meg dersom det er noe de vil at jeg skal ta opp med utleier,- ikke bagateller de ordner jeg opp med på egen hånd.*
- *Givende. Arbeidet for godt bomiljø for alle beboerne, løse oppgaver på en objektiv måte, viktigheten av alle beboernes livskvalitet, viktigheten av et godt samarbeide mellom beboere og utleiere + mye mer positive tiltak partene imellom*
- *Lite å gjøre, folk spør ikke så mye*
- *Dårlig samarbeid med beboere*

Vervet krever fra 1-14 time(r) i uken

Det er store forskjeller mellom de tillitsvalgte i hvor mye tid vervet tar,- de fleste bruker 1-2 timer i uken, mens 3 av de tillitsvalgte bruker mellom 12 og 14 timer pr. uke. Hyppigheten for kontakt er også svært varierende, fra aldri til daglig. 11 av 14 holder informasjonsmøter.

Middels deltakelse - gode møter

Deltakelsen på informasjonsmøtene beskrives som middels til dårlig, mens måten møtene fungerer på beskrives som svært bra eller bra. kommentarer til møtene er:

- *Rett frem og enkelt*
- *Det kommer under halvparten*
- *Plikter og regler, grei gjennomkjøring*
- *Leie, vedlikehold av bolig utvendig/innvendig som BBB skal utføre mangler*
- *På beboermøter blir vi lovet både gull og etc. men det blir fort glemt av BBB, gjør lite med det når møtet er over.*
- *Samtale og formidling av temaer samt diskusjon av mulig løsning osv. er jeg svært fornøyd med. Oppfølging er også bra,- så langt pengene strekker til*
- *Fremdriftsplanen for vedlikehold og rehabiliteringsarbeid av bolig/leilighetenes uteområder bedre bomiljøet, i godt samarbeid med utleier løse de fleste oppgaver tilfredsstillende på lang sikt*
- *Tema blir diskutert, men det blir aldri løsning på sakene*

3.5.4 Borettslagsstyrene

De styrene som svarte på undersøkelsen representerte gjennomsnittlig 190 boliger hvorav 10 boliger var kommunalt eid og benyttet som kommunale utleieboliger. Alle boligene var kjøpt av kommunen for over 10 år siden.

Flertallet mener den kommunale andelen er passe

De aller fleste mener borettslaget har et godt rykte, og at de kommunale utleieboligene ikke har noe å si for dette ryktet. Kommentarer til den kommunale andelen varierer fra helt passe til for høy. Av de 20 styrene som har gitt kommentarer til omfanget av den kommunale andelen mener 6 av styrene andelen er for høy. Eksempler på kommentarer er:

- *Helt greit, 3 leiligheter brukes til avlastningsboliger*
- *Passe - Beboere i de kommunale leilighetene skiller seg ikke negativt ut i væremåte i forhold til de øvrige beboerne. Hadde de gjort det ville jeg vurdert omfanget som for stort*
- *Greit omfang: 3 leiligheter øremerket eldre, 1 for familier og 1 som er "ungbo" stilles til disp. for unge mødre. Her har vi i flere år hatt store problemer*
- *Hovedtyngden av leilighetene ligger samlet i en blokk. Med så mange kommunale leiligheter i en blokk skaper dette mistriksel blant de andre andelseierne.*
- *Andelen kommunale andeler er for høyt. Særlig er andelen for enslige/ problemklientell for høyt. I forhold til andelen som blir nytt til flyktningeboliger er det ok*
- *Vårt borettslag er for de over 60. Beboerne har vanskeligheter med å akseptere leieboere fra andre land med annen hudfarge. Har hatt noen problemer med dette med kommunen, men det har ordnet seg.*

Styrene mener i stor grad at beboerne er informerte om borettslagsregler

I forhold til hvilken grad styrene mener de kommunale leietakerne er informert om gjeldene regler er det stor spredning, flest mener leietakerne er svært godt til godt informerte, ca ¼ svarer "i varierende grad".

Styrene har gitt følgende forslag til mulige forbedringer:

- *Fremmedspråklige beboere trenger mye bedre oppfølging, f. eks fra innvandrerkontor og lignende*
- *Obligatorisk kontakt ved innflytting mellom leietaker og styre*
- *Svært godt informert av borettslaget, svært dårlig av kommunen/sosialkontoret. Kommunen må ta større ansvar. Det hadde vært lettere hvis alle snakket/forsto norsk*
- *Ved at tildelende etat (kommunen) får nødvendig informasjonsmateriell fra borettslaget*
- *Kommunens ansvar for deres leietakere. Boligmappe er levert kommunen og vi forutsetter at kommunen videreformidler dette til leietakerne*
- *Kommunen må som eier sørge for at de selv holder seg informert om de til enhver tid gjeldende regler*

Halvparten mener beboerne i utleieboligene skiller seg negativt ut

Opplevelsen av hvorvidt de kommunale leietakerne skiller seg fra resten av beboerne mht oppfølging av fellesplikter, nødvendig vedlikehold og dugnader i borettslaget er delt på midten. Kommentarene til forskjellene:

- *Deltar minimalt på dugnader og utfører ikke de få fellespliktene man har.*
- *Skiller seg LITT ut. I noen tilfeller er holdningene til fellesskapet dårlig*
- *Manglende gangvask, gjelder primært leiligheter disponert av sosialkontoret, ikke så mye flyktninger og innvandrere.*
- *Problemerklientell gir stort sett blaffen i fellesplikter/ gangvask*
- *Fellesplikter er betalt i husleien, og blir utført av en eksternt firma.*
- *De deltar ikke like mye. Det er vår feil.*
- *"ungbo" leilighetene: Leietakerne de siste årene har forsømt fellesplikter og vedlikehold, og BBB følger ikke opp*

Styrene har gitt forslag til tiltak for bedret samarbeid:

- Kommunen må ta kontakt med de som bor i leilighetene og få til en ordning, for eksempel at de må betale ekstra leie for at andre tar vaskingen for de.
- Bedre informasjon til beboerne
- Direkte kontakt med de angjeldende, kontaktmøter
- BBB og trolig de ansvarlige ved helse og sosialavdelingen må i langt sterkere grad på banen når det blir informert om uregelmessigheter. I tillegg må klientene bli innprentet av BBB/helse og sosial hva det betyr å flytte inn i et borettslag generelt og spesielt de regler som gjelder for det enkelte lag.
- De må få hjelp til å kvitte seg med TVer sofaer osv. slik at vi slipper å kjøre det i Rådalen.

Halvparten har behov for spesiell oppfølging

På spørsmålet om noen avbeboerne i de kommunale boligene trenger spesiell oppfølging har halvparten svart ja. Følgende oppfølging er nødvendig:

- I den ene leiligheten bor en alkoholisert person som stadig trenger hjelp til å finne leiligheten, fellesplikter blir ikke overholdt.
- Språkproblemer
- Gangvask
- Nettopp utflyttet kommunal leieboer som var døvstum fikk vi nesten aldri kontakt med pga manglende døvetolk. Nåværende leietaker med rusproblem synes ikke å bli fulgt opp slik vi hadde ønsket det.
- En familie er en stor familie fra Somalia. De voksne i familien snakker dårlig norsk.
- Psykisk utviklingshemmet, gamle og uføre, innvandrere uten forståelse for plikter og regler. Annen kulturbakgrunn.
- Hjemmehjelp, hjemmesykepleie i enkelte tilfeller
- Kun i "ungbo" leiligheten: Her trengs oppfølging av husordensregler, samt uteareal/hage
- Tekniske hjelpemidler, støttekontakt
- Eldre mennesker med skrøpelig helse som har utviklet seg over tid er ofte ikke registrert hos PLOMS

Hvordan følges behovene opp og av hvem:

- Ingen følger dette opp selv om styret har bedt kommunen ta seg av dette da det er til stor sjenanse for øvrige beboere.
- Styret - BBB
- Har inntrykk av at f.eks ved inn-/utflytting blir vedlikehold av leiligheter fulgt godt opp, men underveis er det bare vår egen sikkerhetskontroll som avdekker forhold i leilighetene som BBB burde fulgt opp.
- Dårlig av kommunen og sosialkontoret.
- Borettslaget har ingen direkte oppfølgingsplikt, men vaktmesterkontoret hjelper til der umiddelbare tiltak må iverksettes
- BBB blir stadig kontaktet men følger ikke opp
- Hjelpemiddelsentralen, helse og sosial

Kontakten med kommunen er som før eller endret til det bedre

Hovedvekten av borettslagsstyrer tar kontakt med kommunen en gang i kvartalet eller sjeldnere. De får som oftest kontakt med ansvarlige representanter for kommunen når de har behov for det. For halvparten foregår kontakten med en eller flere faste kontaktpersoner. For andre halvdel varierer det om styret får kontakt i en fast eller tilfeldige kontaktpersoner. De aller fleste styrene mener kontakten er blitt bedre, eller er som før. Følgende kommentarer gies til kontakten med kommunen:

- Synes ikke kommunen følger opp henvendelser når det er problemer
- Ønsker at særlig helse og sosial som har (eller har hatt) ansvar for "unge mødre" hadde tatt kontakt med styret/styreleder.
- BBB må se på vedlikehold i leilighetene utenom inn-/utflytting.
- Lite kommer ut av forholdet. Stadig feil hos kommunens behandling av saker.
- Kjekt å vite hvem som representerer andelene i borettslaget og som kan fikse vedlikeholdsproblemer
- Informasjon om tildeling av kommunale boliger har blitt forbedret
- Styret bruker alt for mye ressurser på å få gjennomslag for oppfølging av ungholeligheten
- Kommunen svarer ikke på skriftlige henvendelser, og de gir feilaktige og uriktige opplysninger om nye beboere
- Det er viktig at vi får beskjed når noen flytter ut og nye flytter inn

Sluttkommentarer fra styrene

Styrene fikk tilbud om å kommentere forhold som de ikke hadde fått sjanse til å nevne andre steder i undersøkelsen. Følgende tema er nevnt:

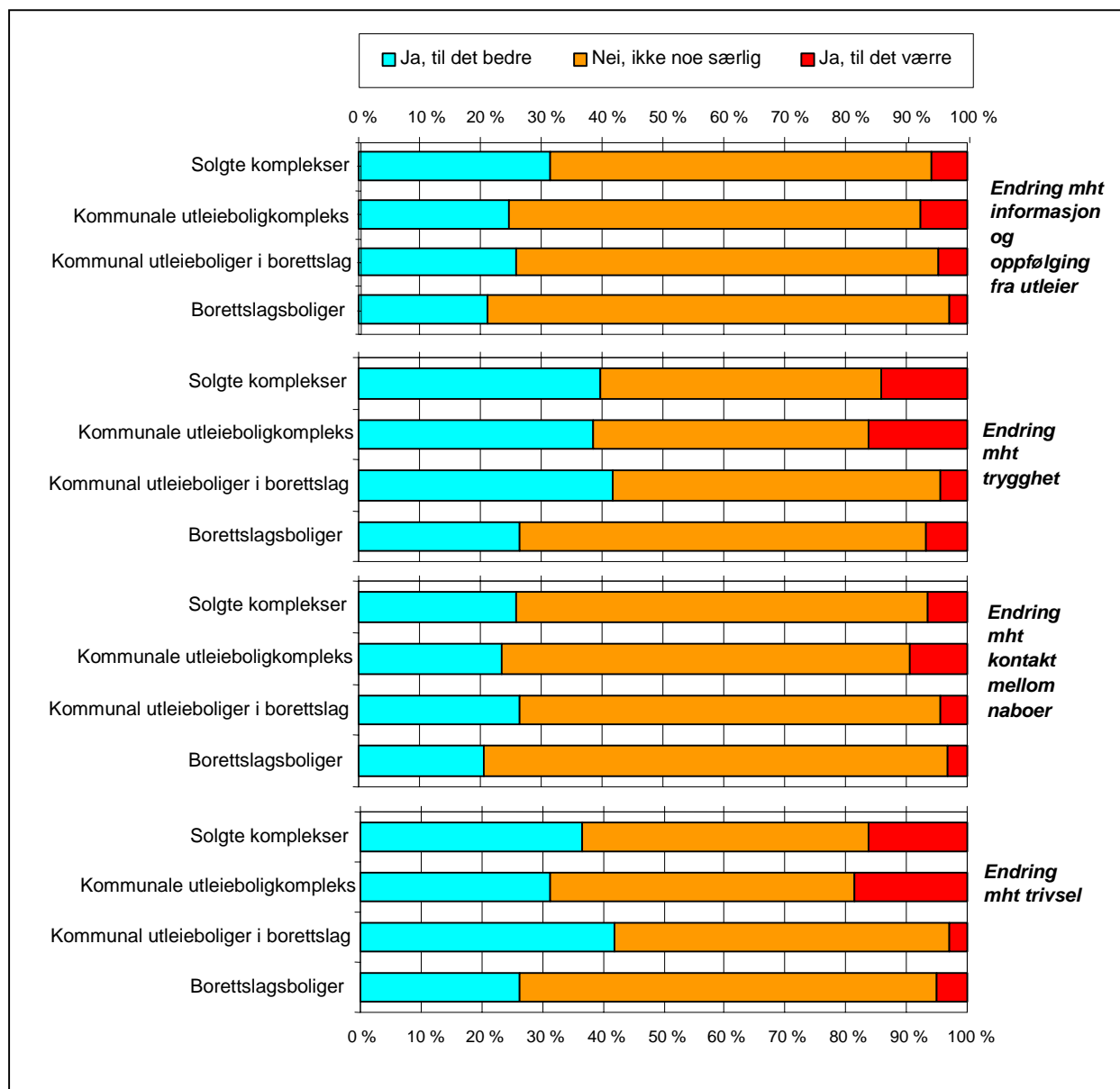
- *Det virker som om at det er samfunnets tapere som de bare plasserer inn i de kommunale leilighetene uten å følge de opp videre. Andelseiere/ kommunen er faktisk ansvarlig overfor borettslaget*
- *Vi har ved flere anledninger tatt kontakt med kommunen når noen av de kommunale leilighetene har stått ledige over lengre tid, uten at det er blitt noen reaksjon fra kommunens side. Kommunen har nå tatt i bruk en 2 roms leilighet til kontor/overnatting for personalet i PLOMS. Er dette en bruksending?*
- *Kommunen må selge flere av sine andeler for at borettslaget skal fungere*
- *At utskifting i de kommunale boligene skjer i samråd med borettslaget*
- *Intensjonen med kommunal bolig har vi hørt var at disse boligene skulle nyttes til kommunalt ansatte. Vårt inntrykk er at boligene i dag blir brukt til beboere med ekstra sosialt hensyn. Det har vært en del uro rundt disse leilighetene.*

3.6 Endring over tid

De fleste har det bedre nå...

Et hovedinntrykk fra undersøkelsen er at det er en positiv utvikling over tid for beboere i alle boligtypene. Når det gjelder endring i kontakt mellom naboer er det lite som skiller beboergruppene. Det samme gjelder endring i informasjon og oppfølging fra utleier.

Kontakten mellom naboer og har i mindre grad endret seg, og de endringene beboerne opplever er stort sett til det positive. Trivselen vurderes som stabil eller bedret for over 80% av beboerne. For kontakt med utleier mener over 30% at forholdene er bedre enn for 5 år siden.



Figur 3.12 Endring av informasjon, trygghet, nabokontakt og trivsel i løpet av de siste 5 årene

Noen beboere i de kommunale utleieboligkompleksene og de solgte kompleksene trives dårligere og føler mer utrygghet - men det er flere som mener trivsel og trygghet har endret seg til det bedre

Blant beboerne i undersøkelsen er det en størst andel som bor i de kommunale utleieboligkompleksene som mener trivselen er redusert. Dette til tross, - andelen som mener trivselen er forbedret i perioden er større. En stor andel, nærmere 40% mener tryggheten er forbedret i nabolaget. Beboergruppen opplever mindre endringer i forhold til kontakt mellom naboer og informasjon/oppfølging fra utleier.

Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er de som i størst grad mener at situasjonen har forbedret seg

Beboere i kommunale utleieboliger i borettslag er samlet sett den mest positive gruppen i denne delen av undersøkelsen. De er den beboergruppen der størst andel føler at situasjonen i forhold til trivsel, trygghet og kontakt med naboer har endret seg til det bedre.

Andelseiere i borettslag har opplevd minst endring

Beboere i borettslagsboliger har opplevd minst endringer. Små endringer til tross,- samlet sett har de fleste som mener de har opplevd endring opplevd endring til det bedre. Størst endring har beboergruppen opplevd i forhold til trivsel og trygghet.

Mange har utdypet svarene

Hele 147 personer, eller 22% har gitt kommentarer til svarene sine. De fleste av kommentarene er relatert til trivsel og trygghet, og til praktiske forhold. Mange av kommentarene kan relateres til de helt nære naboene. Naturlig nok har slike forhold mest å si for trygghet, trivsel og nabokontakt.

En del av kommentarene er gode bilder på hvilken innflytelse de nærmeste naboene har på bomiljøet:

- 2002 flyttet det inn en ny nabo med røtter i uteliggermiljøet, flere klager uten å lykkes, vi føler oss maktesløse
- De nye naboene er meget hjelpsomme
- De over er blitt roligere, men sykler står fortsatt i gangene
- En enslig mor som spilte høy musikk når hun hadde vorspiel er flyttet, rolig par med barn har flyttet inn
- Katteeier flyttet, nye hyggelige naboer
- Jeg har begynt på metadon, noe som gjør at enkelte beboere ser på meg som en jævli narkoman parasitt som aller helst skulle vært hengt i full offentlighet på torget
- Det fungerer ikke mellom utlendinger og nordmenn
- Mye sladder
- Snakket med barnefamilier, alle flytter for barna er ikke velkommen
- At naboene er blitt mer kjent med hverandre
- Har god kontakt med alle, her er godt å bo

Praktiske forhold, kommunikasjon med utleier og tiltak for å bedre bostandard og bomiljø er også beskrevet :

- Tidligere et rufsete strøk, nå er alt mye bedre
- Vakhold med Securitas, kamera i garasjen pga mye innbrudd der
- Vi har fått det estetisk pent, det preger trivsel glede og ro.
- Bomiljøarbeider gjør en god jobb
- Dørtelefon, brannalarm og nye dører
- Har en god tillitsvalgt som gir informasjon hvis vi ber om det, og har oppgangsmøter
- Bare snakk ved kontakt, ingen oppfølging eller lovnader

Halvparten anbefaler tiltak for å bedre boforholdene

Gjennomsnittlig mener 51% at noe må gjøres for å bedre boforholdene, 22% vet ikke, mens 26% mener at det ikke er behov for tiltak. Det er beboere i kommunale utleieboliger i borettslag som i minst grad mener det er nødvendig med tiltak; her har 30% svart at tiltak er nødvendig. Det er flest i de kommunale utleieboligkompleksene og i de solgte kompleksene som mener det er behov for tiltak, - over 60% av begge beboergruppene.

Boligen burde vært pusset opp, og noen av naboene bør flytte

Ulike tiltak ble listet opp som aktuelle dersom en ønsket forbedringer i nærmiljøet. Det var mulig å krysse for flere tiltak, og det var mulig å legge til "andre" tiltak. Totalt fordelte svarene seg på de foreslåtte tiltakene som følger:

- 51% har svart: boligen burde vært pusset opp
- 50% har svart: noen av naboene burde ha flyttet
- 42% har svart: fysisk oppgradering av uteområder
- 41% har svart: mer oppfølging fra utleier
- 36% har svart: bedre kontakt/samarbeid mellom naboer
- 32% har svart: strengere husordensregler
- 29% har svart: husfasader burde vært oppgradert
- 26% har svart: flere aktivitetstilbud i nærområdet
- 16% har svart: andre tiltak

Andre tiltak omfatter en rekke forhold som skadedyr, parkeringsproblemer, husdyrhold, boligalarm, heis, brannstige:

- *Avvikle alt hundehold*
- *Bedre parkeringsmuligheter*
- *Bedre tilgang til altan som en del av livsløpsstandard*
- *Bedre uteleker for barn*
- *Enkelte burde ta hensyn til andres vaskeridager*
- *Hindre at sitteplasser blir drikkeplasser*
- *Ønsker fast montert brannstige langs yttervegg*

Mange har brukt kommentarfeltet til å understreke poeng og ønsker, og noen tar opp nye problemstillinger:

- *Jeg er en minstepensjonist på 90 år som bor i den dårligste leiligheten i Bergen. Håper dere leser dette.*
- *Naboene som er i konflikt med hverandre trenger oppfølging,- gjerne av en bomiljøarbeider*
- *Ordensreglene er strenge nok, bare de blir fulgt*
- *Vi har barn, her er ingen andre barn, bare enslige alkoholiserede gamlinger- vi ønsker oss barnefamilier*
- *BBB bruker 1/3 av leilighetene til narkomane/alkohol/psykisk uegnede det passer ikke*

Stor dugnadsvilje - uansett boligtype

En stor andel er villig til å stille opp på dugnad, - samlet 71%. En del har opplyst at de ikke kan delta på dugnad som følge av høy alder, fysisk eller psykisk helse. Det er forsvinnende liten forskjell mellom beboere i de ulike boligtypene for hvor stor andel som kan tenke seg å delta på dugnad. Solgte kompleks og andelseiere i borettslag ligger på 70%, utleieboliger i borettslag noe under 70, mens kommunale utleieboligkompleks ligger over 70%

4 Salg av kommunale utleieboligkompleks er til boligbyggelag - beskrivelse og evaluering

4.1 Bakgrunn

Salg av kommunale utleieboligkomplekser til boligbyggelag innebar realisering av en sentral del av integrasjonsstrategien i kommunens boligpolitikk fra tidlig på 90-tallet, hvor det ble lagt stor vekt på å få et mer tilpasset og mer variert tilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det var en klar målsetting for den kommunale boligpolitikken at de kommunale utleieboligene i størst mulig grad ikke burde utgjøre egne avgrensede, belastede bomiljø, men heller inngå som deler i vanlige bomiljø.

Integrasjon er også en vedtatt målsetting for den nasjonale boligpolitikken. Integrasjonsperspektivet er fremtredende bl.a. i St.meld. nr. 14 (1994-95), Storbymeldingen, og like tydelig i Boligetableringsmeldinger. Det har bl.a. betydd at etter den store offensiven på byggefronten på slutten av 80- og begynnelsen av 90-tallet, har størstedelen av nyerverv til utleie vært foretatt i borettslag.

I bystyresak 0090/93 om "Utleieboliger i Bergen kommune - Behovsvurderinger og justering av tildelingskriterier" ble det konkludert med at to av hovedutfordringene i forhold til vanskeligstilte boligsøkere var knyttet til:

- etablering av mer varierte tilbud av kommunale utleieboliger
- forbedring av bomiljøet i de kommunale utleieboligene.

Som alternativ til den rene kommunale utleieboligmodellen, ble det i saken redegjort for to alternative modeller/løsninger:

- kommunen kjøper og disponerer boliger i borettslag/sameier som leies videre til kommunens boligsøkere (kommunen hadde på det aktuelle tidspunktet allerede kjøpt ca. 90 leiligheter i nye byggeprosjekter)
- boligbyggelagene kjøper brukte kommunale boligheter, som omgjøres til utleieboliger der kommunen beholder disposisjons- og tildelingsrett over et gitt antall enheter.

Pkt. 2 innebar en prinsipiell åpning for de salgene som ble gjennomført noen år senere og som dette kapittel omhandler.

Saksutredningen i "Behovsvurderingssaken" konkluderte med at slike integrerte løsninger ville føre til færre geografisk konsentrerte kommunale utleieboliger og bedre og mer oversiktlige miljøer. Mulighet for kjøp/konvertering av boligen etter et tidsbegrenset leieforhold ved hjelp av etableringslån, ble foreslått som et tiltak som kunne bidra til mer stabile bomiljø hvor beboerne selv i større grad tok ansvar for sitt eget nærmiljø. Videre var det et viktig poeng at kommunens økonomiske risiko ville være minimal med de modeller som ble skissert.

Vedtak om salg av utleieboliger som ikke var nødvendige for å fylle boligsosiale behov ble senere gjentatt i flere saker, bl.a. i bystyresak 153/94 "Boligmelding 95-97" og i bystyresak 11/95 "Gjeldssaneringsplan for bolig og miljøfornyelsen i Bergen kommune". I den siste saken ble det bl.a. fattet følgende vedtak: *"Som en del av gjeldssaneringsplanen for byfornyseseiendommene vil kommunen i perioden 1995-97 frigjøre 60 millioner i kapital. Hoved delen av midlene skaffes til veie gjennom salg av boligeiendommer. Salget gjennomføres primært mot boligbyggelagene, og gjelder boliger som kommunen ikke behøver å eie for å oppfylle boligsosiale mål".*

Valg av boligkooperasjonen som samarbeidspartner hadde flere grunner. Beboernes interesser ble vurdert å være best tjent med en slik løsning og et slikt samarbeid hadde også støtte i både statlige og kommunale boligpolitiske målsettinger. I boligkooperasjonen fikk kommunen også en samarbeidspartner med mer boligsosiale enn profittorienterte målsettinger.

4.2 Bystyrets premisser

Bystyret gav i sak 119/95 ”Salg av kommunale utleieboliger. Omfang, boligsosiale konsekvenser og bruk av salgsinntekter” tilslutning til salg på følgende premisser (utdrag):

- Salgene gjelder i første omgang de eldre boligkompleksene, med minst omløp av boliger.
- Boligkompleksene selges til boligbyggelagene og drives som utleieboliger til spesielt vanskeligstilte boligsøkere. Det forutsettes omdanning til borettslag når Husbankens låneregler muliggjør dette.
- Boliger som har vært i omløp de siste 6 årene før salg skal erstattes ved kjøp eller leie av andre integrerte boliger.
- Det forutsettes at kommunale leietakere som bor i boligene på salgstidspunktet, enten skal få tilbud om kjøp eller forlenget sine utleieforhold etter tilsvarende retningslinjer som beboere i kommunale utleieboliger. Kommunale leietakere skal fortsatt inkluderes i den kommunale bostøtteordningen.
- Inntektene fra boligsalg brukes/avsettes til prioriterte tiltak med følgende fordeling:
 - nedskrivning av gjeld i BBB: 70% (målsetting :60 mill., jfr. ”Gjeldssaneringsaken”)
 - etablering av tiltak for personer som ikke kan bo på vanlige vilkår: 15%
 - gjenkjøp/erstatningsboliger som ikke finansieres med husbanklån: 15%
- Det forutsettes at kommunens tilbud av boliger til prioriterte grupper minst opprettholdes på dagens nivå med målsetting om kortere ventetid for boligsøkere.
- Det forutsettes at salgene kan gjennomføres på en boligsosialt forsvarlig måte og at omfang og tempo fastsettes årlig i forbindelse med behandlingen av Boligmeldingen.

4.3 Avtaler og betingelser

Det ble inngått egne kontrakter mellom Boligbyggelaget (BBBL) som kjøper og Bergen kommune v/BBB som selger for hvert salgsobjekt, med følgende sentrale formuleringer (utdrag hentet fra en av kontraktene):

Om leieforholdene:

- BBBL overtar eiendommen og administrasjon av løpende leiekontrakter.
- Leieforholdene til de av leietakerne som ikke fyller vilkårene for leie av kommunale

utleieboliger, søkes avvirket, eventuelt i kombinasjon med tilbud om erstatningsbolig, mens de som fyller vilkårene kan fortsette å leie.

- Husleien kan økes opp til markedsleie i tråd med bystyresak 13/95 (”Husleiesaken”) Beboere som fyller vilkårene for leie av kommunal utleiebolig, har rett til kommunal bostøtte, forutsatt at de fyller vilkårene etter regelverket.
- Kommunen v/BBB har leierett til 30% av boligene. Nye leietakere som kommunen tilviser til sin 30% andel skal også regnes som kommunale leietakere. BBBL utpeker leietakere til de øvrige boligene etter hvert som boligene blir ledige. Nye leietakere til disse boligene blir ikke å regne som kommunale leietakere. Hvis BBBL får problemer med å finne leietakere til sine ledige boliger, tegner BBB leiekontrakt til disse boligene, med formål fremleie.

Om omdanning til borettslag:

- I forbindelse med overtagelsen gjennomføres det en undersøkelse blant beboerne med sikte på å få kartlagt hvorvidt beboerne er interessert i å kjøpe sine boliger
- Før omdanning til borettslag kan skje, bør Husbanken først ha gitt samtykke til at borettslaget enten kan overta grunnfinansieringen eller kan få refinansiering, og minst 50% av beboerne være interessert i å kjøpe andeler i borettslaget.
- Hvis kjøpeinteressen er lavere enn 50% kan likevel eiendommen omdannes til borettslag dersom selger og kjøper av boligsosiale eller driftsøkonomiske grunner finner en slik ordning formålstjenlig
- Kommunen skal kunne eie inntil 30% av andelene i borettslaget.
- Andelene selges primært til beboerne. Der hvor beboer ikke vil/kan kjøpe sin andel, overtas andelen av kommunen eller BBBL (kommunen skal fortsatt ikke kunne eie mer enn 30%)

Andre sentrale punkter:

- BBBL har inngått utbedringsavtale med Bergen kommune
- Det etableres et brukerutvalg bestående av to representanter fra beboere, to representanter fra BBBL og to representanter fra Bergen kommune.

4.4 Gjennomføring og omfang

Bergen kommune solgte i løpet av siste halvdel av 1990-tallet boligkomplekser med til sammen ca. 600 boliger til boligbyggelagene. Noen av boligene ble solgt til Vestbo og noen av boligene er ikke i bruk som ordinære utleieboliger. De salgene som er evaluert i dette prosjektet omfatter komplekser med til sammen 400 utleieboliger som ble solgt til BOB og Stor-Bergen.



Grønnestølslien 4-12

De første solgte kompleksene i Grønnestølslien og Vågedalen, med hhv. 22 og 36 boliger, ble overtatt av Stor Bergen Boligbyggelag 01.01.1996. Salgene ble gjennomført etter at Husbanken hadde gitt tilsagn på både lån og tilskudd til finansiering av salgssommene. De siste salgene av betydning, i hvert fall i denne omgang, ble gjennomført ved årsskiftet 1998/99.

En oversikt over alle kompleksene som er med i evalueringen, er vist i tabellen.



Vågedalen 31-35

Kommunale utleieboligkomplekser solgt til BOB og Stor-Bergen boligbyggelag

Boligbyggelag (kjøper)	Adresse	Område (ref. spørreundersøkelsen)	Antall boliger	Dato
BOB	Birkeveien 38-44	Landås/Fridalen/Slettebakken	36	01.06.98
BOB	Kirkegaten 5-13 og 23-33	Sandviken	72	01.11.96
BOB	Rothaugsgaten 1-7	Sandviken	85	31.12.96
BOB	Prof.Hanstensgt. 77-79 Konsul Børsgt. 24-26 Stormsgate 10	Møhlenpris	38	01.10.98
Stor-Bergen	Grønnestølslien 4-12	Løvestakksiden	22	01.01.96
Stor-Bergen	Finnbergåsen, Svaneviksveien	Solheim	48	31.12.98
Stor-Bergen	Vågedalen 14-32	Laksevåg	60	31.12.98
Stor-Bergen	Vågedalen 31-35	Laksevåg	36	01.01.96

Hvem bor fremdeles i de solgte kompleksene?

BOB overtok 238 leiligheter:

Av disse har Boligetaten tildelingsrett til 48 leiligheter (her har ikke BOB oversikt over flytting)
I de 190 leilighetene der BOB har hatt tildelingsrett bor det de opprinnelige leietakerne i 112 av boligene. Dvs 42% av beboerne har flyttet, mens 58% fremdeles er leietakere.

Stor-Bergen overtok 167 leiligheter

Av disse har Boligetaten tildelingsrett til 51 leiligheter.
Her har 22 av leilighetene de opprinnelige beboerne, dvs 57% har flyttet, mens 43% fremdeles er leietakere.
I de 116 leilighetene som Stor-Bergen har hatt tildelingsrett bor det de opprinnelige leietakerne i 43 av boligene. Dvs 63% av beboerne har flyttet, mens 37% fremdeles er leietakere.

Samlet viser optellingen at halvparten av de leietakerne som bodde i leilighetene på det tidspunktet de ble solgt fra kommunen til boligbyggelagene fremdeles bor i leilighetene

- Ca 10% av beboerne er ikke lengre bosatte i de solgte kompleksene, men er tilbake i boliger disponert av BBB/Boligetaten - halvparten i trygde- og serviceboliger
- ca 3% av beboerne er registrerte som boligsøkere pr. dd. (av disse bor halvparten i en BOB/SBBL bolig men ønsker å bytte - f.eks pga boligens størrelse)

4.5 Boligbyggelagene sine intensjoner og forventninger

Verken BOB eller Stor-Bergen hadde utleieboliger før 1995, men begge boligbyggelagene hadde planer om å starte med utleieboligvirksomhet før overtakelse av boligkomplekser fra Bergen kommune ble aktualisert.

BOB opplyser at utleieboliger var vedtatt som et nytt satsingsområde for boligbyggelaget tidlig på 90-tallet og at de kommunale boligene var en av flere muligheter for å få dette realisert. De forretningsmessige sidene var nok en viktig grunn til at boligbyggelaget ville satse på utleieboliger, men samfunnsengasjementet, ønsket om å bidra med noe nytt og positivt i boligtilbudet i Bergen og det gode forholdet boligbyggelaget hadde til kommunen, gjorde at det var nettopp de kommunale boligene som ble de første boligene i BOB-Boligutleie. Utleievirksomheten til BOB omfatter nå ca. 450 boliger, hvorav halvparten ligger i de tidligere kommunale kompleksene.

Stor-Bergen har i mange år vært en sentral aktør med aktiv og god innsats for å etablere gode bomiljø i tidligere belastede områder, bl.a. i Loddefjord. Boligbyggelaget har i den forbindelse vist et bredt samfunnsengasjement og har utviklet gode samarbeidsrelasjoner til kommunen.

Stor-Bergen Boligutleie AS ble etablert i 1995 for å komplettere Stor-Bergens boligtilbud til medlemmene. Det boligsosiale engasjementet var i den sammenheng viktigere enn ønsket om profitt. Stor-Bergen har i motsetning til BOB, hvis en ser bort fra et nytt tilbud på Voss og 21 boliger på Toppe i Åsane, ikke utvidet tilbudet om utleieboliger til å omfatte særlig mange flere boliger enn de som ble kjøpt av Bergen kommune på 1990-tallet. Bortfall av tilskuddsordningene oppgis som hovedårsak til at tilbudet ikke er blitt vesentlig utvidet. Boligbyggelaget har siden slutten av 90-tallet hatt 200 utleieboliger i Bergen.

4.6 Evaluering

Dette kapitlet gir en temavis oppsummering av hensikter, forventninger og målsettinger med salgene, og vurderer med utgangspunkt i dette hvor hensiktsmessige eller "vellykket" salgene kan sies å ha vært for ulike parter og aktører.

4.6.1 Ansvarsforhold

Kommunen v/BBB beholdt forvaltningsansvaret for "sine" boliger de første årene etter salget. Dette var en "forsikringsordning" for boligbyggelagene, som da var sikret 25-30% av husleieinntektene. For å få omlagt denne ordningen måtte boligsjefen gi en garanti for eventuelle husleierestanser. Ordningen medførte at beboerne mer eller mindre tilfeldig ble inndelt i et A og et B lag. Ordningen var med på å skape forvirring og usikkerhet hos leietakere og andre aktører i forhold til reelle ansvarsforhold og hvem som skulle kontaktes når problemer oppstod. Fordeling av de samme ansvarforholdene på flere aktører gav grobunn for misforståelser og konflikter. Når vi i ettertid undersøkte dette nærmere, viste det seg også at det var ulike oppfatninger blant aktørene av hva de la i begrepet "forvaltningsansvar". Tildeling av de kommunale boligene skjer på Boligetaten i kommunen og saksbehandlere på Boligetaten måtte i disse årene forholde seg både til BBB (forvaltningsansvarlig) og boligbyggelagene (eier).

I 2002 overtok boligbyggelagene det fulle forvaltnings- drifts- og vedlikeholdsansvaret også av de boligene i de solgte kompleksene som kommunen disponerer og har tildelingsrett til. Dette har ført til at samarbeidet mellom kommunen og boligbyggelagene er blitt mye ryddigere. Alle vet nå hvem som har ansvar for hva.

4.6.2 Boligtilbud og boligpolitikk

Det var et ønske fra kommunens side å selge unna boliger i de deler av kommunen som hadde de største konsentrasjonene av kommunale utleieboliger, for å redusere den belastningen og negative fokus slike konsentrasjoner påførte enkelte bomiljøer. Dette var vanskelig å få til.

Det var en boligpolitisk målsetting at salgene skulle bidra til at boliger til vanskeligstilte i større grad ble integrert i ordinære bomiljø og at de skulle bidra til at det kommunale boligtilbudet skulle bli mer variert (samtidig som tilbudet ikke skulle bli dårligere). Disse målsettingene må kunne sies å ha blitt oppfylt. Gjennom nye tilbud til personer som ikke kan bo på vanlige vilkår, nye boligtilbud til ungdom og konvertering av tidligere trygdeboliger til ordinære utleieboliger, har en i årene etter salgene oppnådd et mer variert kommunalt boligtilbud uten at det totale tilbudet er blitt mindre.

Siden kommunen har beholdt tildelingsretten til deler av den solgte boligmassen, har en også fått splittet opp noen tunge kommunale komplekser og i alle tilfeller har oppnådd en fysisk integrering av kommunale utleieboliger i mer ordinære bomiljø.

I en boligpolitisk sammenheng er det også viktig å ta med at boligbyggelagene sine utleieboliger i de solgte kompleksene også har vært et viktig tilskudd til det totale utleieboligtilbudet i Bergen. Boligbyggelagene er en seriøs aktør som har vært svært velkommen i markedet.

Det er imidlertid ikke slik at alle problemer nå er løst, eller at salg av flere kommunale komplekser vil løse gjenværende problemer. En stor del av de personene som tildeles kommunal utleiebolig har behov for oppfølging som det sannsynligvis bare vil være mulig å få til i kommunale komplekser (ikke nødvendigvis store komplekser, men komplekser med bare kommunale boliger). Det er vanskelig å se for seg at personer som plasseres i lavterskeltilbud vil kunne tilpasse seg forholdene i den type bomiljøer som en har fått til i de solgte kompleksene.

4.6.3 Boligsosial politikk og økonomi

De boligpolitiske intensjonene og ønsker om integrasjon og mindre konsentrasjoner av kommunale utleieboliger og mindre opphoping av levekårsproblemer i enkelte boområder var viktigste motivasjon for salgene sammen med økonomiske motiver. Gjennom salgene ble kommunen kvitt mange dårlige boliger med stort behov for rehabilitering.

Inntektene fra boligsalgene skulle etter bystyrets vedtak brukes/avsettes til prioriterte tiltak med følgende fordeling:

- nedskrivning av gjeld i BBB: 70% (målsetting: 60 mill., jfr. "Gjeldssaneringssaken")
- etablering av tiltak for personer som ikke kan bo på vanlige vilkår: 15%
- gjenkjøp/erstatningsboliger som ikke finansieres med husbanklån: 15%

Kommunen solgte boliger for mer enn 100 mill. i den aktuelle perioden og målsettingen om nedskrivning av gjeld ble oppnådd. Salgene, kombinert med innføring av markedstilpasset leiesituasjon (se nedenfor), bidro til å bedre den økonomiske situasjonen for BBB i vesentlig grad.

I årene etter salgene har det vært etablert flere tiltak for personer som ikke kan bo på vanlige vilkår. Det er framskaffet et betydelig antall boliger til bostedsløse og spesielt vanskeligstilte. Husbanken har gitt tilskudd til flere prosjekter. Vi har i evalueringen ikke finregnet på hvor mye penger kommunen har brukt på disse prosjektene i forhold til målsettingen om å bruke 15% av inntektene fra salgene, men tilbud til denne gruppen er helt klart blitt prioritert i årene etter salgene. Hvorvidt dette også ville blitt gjort i det samme omfanget uten inntektene fra salgene er det vanskelig å ha noen sikker formening om.

Opprinnelig var det meningen at inntektene fra salgene også skulle brukes til å kjøpe flere utleieboliger i borettslag. Vurderinger som ble gjort i forhold til målgruppenes behov for utleieboliger, bedriftsøkonomiske forhold og andre kommunale boligtilbud, tilsa at det ville være bedre å bygge nye trygde- og serviceboliger og i stedet omdanne gamle trygdeboliger til utleieboliger. Gamle boliger er nedbetalt. Bygging av nye utleieboliger ville vært negativ butikk for BBB fordi husleien i nye boliger ikke dekker de faktiske utgifter.

Konvertering av trygdeboliger til utleieformål har medført at antall utleieboliger ikke er blitt vesentlig redusert etter salgene. På denne måten er intensjonen i punktet om bruk av deler av inntektene til gjenkjøp/erstatningsboliger også blitt oppfylt. I årene etter salgene har kommunen dessuten gjennomgått boligkøen og kriteriene for tildeling av kommunal bolig for å sikre at en når prioriterte grupper. Behovstallene før og etter salgene er derfor ikke helt sammenlignbare.

En viktig del av diskusjonene rundt økonomien i forhold til salgene var den lave husleien som utleieboligene hadde. Parallelt med salgene ble det derfor vedtatt (i bystyresak 13/95 "Husleiesaken") - innføring av markedstilpasset leiesituasjon, kombinert med bostøtteordninger. Markedstilpasset leie økte verdien for kjøperne og bostøtteordninger gjorde det mulig for beboerne å kunne fortsette å bo i leilighetene.

De første kompleksene ble solgt uten at dette var helt på plass, og for disse kompleksene var det nødvendig med tilskudd fra Husbanken for at Stor-Bergen som aktuell kjøper ville gjennomføre kjøpet. I disse kompleksene beholdt kommunen tildelingsrett til 30% av boligene.

Når problemene rundt husleien og bostøtteordningene var ryddet av veien, ble resten av kompleksene solgt uten tilskudd fra Husbanken. I disse kompleksene beholdt kommunen tildelingsrett til 25% av boligene.

Leietakere, både hos BBB og boligselskapene er opptatt av sin egen økonomiske situasjon. De har bl.a. følgende kommentarer:

- *dramatisk økning av husleie i rehabiliterte boliger*
- *høye husleier for lavlønte som ikke har goder av bostøtteordningen*
- *depositumsordningen for nyinnflyttede*
- *det er ikke et fungerende leieprisvern*
- *dårlig bostandard i forhold til høye husleier*
- *irritasjon over at ikke norske borgere slipper å betale husleie og strøm mens de stiller med nyere biler og førsteklasses husgeråd og feriereiser til hjemlandet. Dette er ikke fornuftig integreringspolitikk.*

Selv om kommentarene er kommet fram i forbindelse med evalueringen, er diskusjoner omkring husleie og bostøtte en egen problemstilling som for så vidt gjelder alle de kommunale utleieboligene - og som derfor ikke blir drøftet spesielt her. Det er imidlertid på sin plass å nevne at BOB og Stor-Bergen ikke er prisdrivende i leiemarkedet i Bergen. Leien i kompleksene som BOB har kjøpt ligger for eksempel også lavere enn BOB sin snittleie.

BOB opplyser at de har investert betydelige midler for å oppgradere boligkompleksene. Til sammen 55 mill. er brukt på rehabilitering. Det meste av rehabiliteringen har vært utvendige fasader og boligenes yttervegger.

Stor-Bergen har brukt nærmere 50 mill. til oppgradering av sine kompleks. Det er bl.a. brukt 26 mill. på renovering av utleiekomplekset i Finnbergåsen, som etter oppussing er blitt et visningsobjekt for boligbyggelaget. I de andre kompleksene er enkeltleiligheter blitt pusset opp.

Bergen kommune ville neppe hatt råd til en tilsvarende oppgradering. Dette er også en del av det økonomiske helhetsbildet.

Boligbyggelagene har et godt samarbeid med Husbanken og har også fått tilskudd derfra til rehabiliteringen (i senere tid er det strammet inn på tilskuddsmulighetene).

4.6.4 Fysiske boforhold

Fra det offentlige side var det knyttet forventninger til at salgene ville resultere i gjennomføring av fysiske utbedringsarbeider på bygningsmassen. Forfallet i mange av kompleksene var kommet langt, og den kommunale økonomien tillot ikke at det ble brukt mye penger på rehabilitering.

Forventningene på dette området har også slått til. Som nevnt i forrige avsnitt har boligbyggelagene brukt ca. 100 millioner på nødvendig fasaderehabilitering og innvendig oppgradering. Boligene hadde en svært varierende standard, men de mest nedslitte boligene og kompleksene er nå blitt betydelig utbedret. Stor-Bergen har allerede gjort en god del forbedringer av uteområdene, og nå har også BOB satt i gang en omfattende oppgradering av alle sine uteområder.

De solgte kompleksene har en betydelig høyere andel bekreftende ja-svar i beboerundersøkelsen på spørsmål om det har vært gjennomført oppussingsarbeider på bolig eller opprusting av uteområder de siste årene, enn kommunale utleieboligkomplekser (se fig. 3.2). Her må det også tas med at gjeldssaneringen, sammen med innføring av markedstilpasset husleie og tilskuddsordninger, har bidratt til at flere av de gjenværende kommunale kompleksene har kunnet få en fysisk oppgradering. Salgene kan dermed også sies å ha bidratt til bedre fysiske boforhold i noen av de kommunale kompleksene. Selv om mye er gjort er det fortsatt behov for mer renovering og vedlikehold - også i de solgte kompleksene.

4.6.5 Bomiljø, sosial integrering, trivsel, trygghet og fellesskap

Salgene skulle bidra til å skape bomiljø med best mulig sosial integrering av ulike grupper (unngå ensidige miljøer). Salgene skulle også bryte opp og forbedre miljøet i tungt belastede boligområder (bedre trivsel og trygghet etc.). For å vurdere om disse intensjonene er blitt oppfylt har vi bl.a. sett nærmere på svarene i beboerundersøkelsen og i undersøkelsen blant de tillitsvalgte.

Videre har vi stilt spørsmål til boligbyggelagene om flytting/utskifting av beboere, om det har vært problemer med å finne leietakere til boligbyggelagets egne andeler og hvordan brukerutvalg og forholdet til beboerne har fungert.

I spørsmål om trivsel og trygghet kommer de solgte kompleksene litt bedre ut av beboerundersøkelsen enn de kommunale utleieboligkompleksene. På spørsmål om en ønsker å flytte på grunn av manglende trivsel, svarer 19% i de solgte kompleksene svært ofte eller ganske ofte, mens tilsvarende tall for de kommunale utleieboligkompleksene er 28% (i kommunale utleieboliger i borettslag er andelen 23%).

I forhold til trivsel og trygghet viser beboerundersøkelsen at forholdene i utleieboligkompleksene jevnt over er blitt bedre de siste årene. Dette gjelder både for de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene, men igjen gir beboerne i de solgte kompleksene samlet en noe mer positiv vurdering.

En interessant forskjell mellom de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene er at en stor andel av beboerne i de solgte kompleksene kjenner noen av naboene, mens beboerne i de kommunale kompleksene i større grad enten kjenner mange eller ingen av naboene.

Litt av forskjellen mellom de solgte kompleksene og de kommunale utleieboligkompleksene kan skyldes at kommunen nok er forsiktig med å plassere de beboerne med flest og mest sammensatte problemer i andre enn sine egne anlegg. De nye lavterskeltilbudene fanger imidlertid opp relativt få personer, og en god del av denne beboergruppen må derfor fremdeles plasseres i ordinære kommunale utleieboliger.

De solgte kompleksene ble imidlertid solgt "med beboere", og det er ingen grunn til å tvile på at de også inneholdt sin del av beboere med ulike problemer. Det er derfor grunn til å tro at resultatene fra beboerundersøkelsen likevel gir et riktig bilde av situasjonen slik den er i dag. Etter hvert som tiden går, vil sannsynligvis forskjellen mellom beboere i de kommunale utleieboligkompleksene og de kommunale andelene i de solgte kompleksene, bli gradvis større. Dette gir grunn til en viss bekymring for bomiljøene i de kommunale kompleksene på sikt. Baksiden for de kommunale kompleksene er også kommentert i kap. 5.

Det er viktig å huske på at integrering har sin begrensning. Enkelte beboere vil ha behov for tett oppfølging, gjerne i form av ambulerende team. Med slike tiltak på plass vil integrasjon kunne utvikles enda lenger enn i dag, men det krever ressurser som en ikke kan vente at boligbyggelagene stiller opp med.

Undersøkelsen blant de tillitsvalgte viser at kontakten og forholdet mellom beboere i de solgte kompleksene vurderes å være litt bedre enn i de kommunale kompleksene. Forskjellene er ikke så tydelige hvis en ser på svarene i beboerundersøkelsen. Her kommer det bl.a. fram at beboerne i de solgte kompleksene har færrest de kan snakke fortrolig med i nabolaget, mens det er flest beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene som føler seg ensom ganske ofte. Både i de solgte kompleksene og i de kommunale utleieboligkompleksene vurderes kontakten mellom naboer jevnt over å ha blitt bedre de senere årene. Utviklingen har vært mest positiv i de solgte kompleksene.

De tillitsvalgte opplyser at gjennomtrekken (mange som flytter inn/ut) oppleves som langt større i de solgte kompleksene enn i de kommunale utleieboligkompleksene. Gjennomsnittlig botiden blant de som har svart på beboerundersøkelsen er også lengst i de kommunale utleieboligkompleksene (12 år mot 9 år i de solgte kompleksene).

Boligbyggelagene uttaler at det ikke er spesielt stor flytteeaktivitet knyttet til utleieboligene. Dette underbygges også av flyttefrekvensen i boligene som ligger omtrent på gjennomsnittet for flyttinger i alle boliger i Bergen. I den samlede utleieboligmassen på 450 boliger som BOB boligutleie har til rådighet, er det for eksempel ca. 70 flyttinger årlig.

Det er ingen merkbar forskjell mellom de kjøpte kompleksene og de andre utleieboligene. Tilsvarende situasjon finner en også hos Stor-Bergen. Det har vært en naturlig utskifting av beboere i alle utleieboligene siden overtagelsen.

Lang botid og lavere flyttefrekvens i de kommunale utleieboligkompleksene kan bl.a. forklares ved at disse boligene har mange eldre beboere som har bodd i boligene i mange år (disse har tidsubgrensende kontrakter).

En god indikasjon på at det har skjedd positive endringer i tidligere belastede boligkomplekser, er at ingen av boligbyggelagene har hatt problemer med å få nye leietagere til sine andeler når disse blir ledige. Eksempelvis kan det nevnes at BOB hadde 21 søkere til den siste leiligheten som var ledig i Rothaugenkomplekset (i 2003). Rothaugenkomplekset var et belastet boligkompleks, med mye husbråk og andre problemer for bare få år siden.

Stor-Bergen er også opptatt av at bomiljøet i utleieboligene kan utvikle seg best mulig, noe som de mener kun kan oppnås gjennom beboernes deltakelse og engasjement. Det er derfor opprettet et system av tillitsvalgte i hvert hus. Disse representantene er beboernes bindeledd mot Stor-Bergen og deltar i drøftinger om prioriteringer av oppgaver i utleieboligene. Som en del av bomiljøforvaltningen har Stor-Bergen en godt fungerende vaktmesterordning. Begge boligbyggelagene opplyser at boforholdene er blitt bedre og at det nå er langt mindre husbråk enn tidligere i de mest belastede kompleksene. BOB hadde for eksempel avtale med vaktelskap i starten, men denne ble sagt opp relativt fort. Det har vært få utkastelser. De utkastelser som har vært har for en stor del dreid seg om manglende betaling. Stor-Bergen opplyser at det forholdsvis mange utkastelser i mange tilfeller har vært høyere i de ordinære borettslagene enn i de kjøpte kompleksene.

Mange av de som har bodd lenge bryr seg om fellesskapet, men de fleste synes ikke å være spesielt opptatt av dette. Det er varierende oppslutning om tillitsmannsordning og beboermøter, ikke ulikt det en finner i borettslagene. Noen av beboerne i Stor-Bergen sine kompleks fungerer de første årene som kontaktpersoner mellom beboerne og boligbyggelaget, og mottok et honorar for denne jobben. Denne ordningen har en nå gått bort fra.

På samme måte som i mange borettslag er det liten oppslutning om dugnader i de kjøpte kompleksene. I BOB sine kompleks kalles det ikke inn til dugnader lenger. Det kjøpes i stedet vaktmestertjenester fra BOB-driftsservice. Dette rimer dårlig med at 70% av beboerne i de solgte kompleksene (som i de andre boligtypene) i beboerundersøkelsen sier seg villig til å stille opp på dugnad.

Stor-Bergen satser, i motsetning til BOB, på å organisere dugnader for beboerne. Innsatsen som gjøres for å organisere dugnadene samsvarer på ingen måte med de resultatene som oppnås, men verdien av dugnader som bomiljøfremmende tiltak ("vaffe-effekten") vurderes som svært viktig.

4.6.6 Leiekontrakter og forholdet til utleier

Beboerne skulle få opprettholde sine leiekontrakter etter salgene. Leiekontraktene skulle videreføres til de til enhver tid gjeldende regler, inklusiv kommunal bostøtte for de som hadde denne tilleggsytelsen. Dette er gjennomført i tråd med intensjonene.

Både boligbyggelagene og kommunen er fornøyd med samarbeidet seg imellom. En har i fellesskap funnet fram til praktiske løsninger som gjør saksbehandlingen så enkel som mulig. Boligbyggelagene har fast kontaktperson som en forholder seg til på Boligetaten i kommunen. Både den statlige og kommunale bostøtten som beboerne har krav på utbetales for eksempel direkte fra Boligetaten til boligbyggelaget (går ikke via leietager). Utbetaling skjer etterskuddsvis og ordningen fungerer så lenge kommunen ikke omgjør sine vedtak om bostøtte.

Mange av beboerne var skeptiske til salgene før de ble gjennomført, men ble mer positivt innstilt etter hvert. Svarene i beboerundersøkelsen viser at beboerne jevnt over er mest fornøyd med boligbyggelagene som utleier. Kontakten med utleier dreier seg i stor grad om praktiske ting. I forhold til BBB er beboerne i mindre grad fornøyd med oppfølging av henvendelser, oppfølging av husordensregler og vedlikehold på boligen. Uansett utleier, er det flere som har problemer med boligen enn med naboene.

Andelen som har hatt problemer og fått hjelp er størst i de solgte kompleksene, mens andelen om har hatt problemer og ikke fått hjelp er størst i de kommunale utleieboligkompleksene. En viss forskjell i "kundegruppen" kan kanskje forklare noe av forskjellene.

Beboerundersøkelsen viser en positiv utvikling både for BBB og boligbyggelagene som utleier de senere årene. Det er langt flere som mener at forholdet til utleier har endret seg til det bedre enn de som mener at forholdet er blitt dårligere. Beboerne i de solgte kompleksene er litt mer positive enn beboerne i de kommunale utleieboligkompleksene. Det er selvsagt også enkelte i de solgte kompleksene som er misfornøyde og som uttaler at de *føler seg dårlig behandlet og diskriminert av enkelte av utleieres saksbehandlere*.

Undersøkelsen blant de tillitsvalgte viser at de tillitsvalgte jevnt over mener at forholdet til utleier ikke har endret seg eller har endret seg til det bedre i de solgte kompleksene og at forholdet er uendret i de kommunale utleieboligkompleksene.

Kommentarer fra tillitsvalgte om salgene og forholdet til utleier:

- *Vi har fått liten eller ingen informasjon*
- *Det har ikke vært noen endring i utleier for oss (ikke alle har fått med seg at de har byttet utleier)*
- *Savner et konstruktivt samarbeide mellom Bergen kommune - utleier - tillitsvalgte og leietakere for å bedre bomiljøet generelt.*
- *BBB burde kommet mer i kontakt med de tillitsvalgte. Jeg har blitt truet med både det ene og det andre. BBB har fått melding om dette, jeg får beskjed om at de ikke har noe med det. Dette er ikke logikk, da truslene kommer i embetets medfør.*

4.6.7 Omgjøring til borettslag

Det var en målsetting for salgene at kompleksene etter hvert (i en fase 2) kunne omdannes til borettslag. Bakgrunnen for dette var hensynet til daværende beboere som en ønsket skulle få denne muligheten. Omdanning til borettslag har ikke skjedd ennå.

Tanken om å omgjøre kompleksene til borettslag, har i ettertid vist seg å være ganske urealistisk. Husbanken hadde ingen gunstige finansieringsordninger som kunne bidra til å realisere dette og ønsket om endringer i Husbankens låneregler ble ikke oppfylt.

Når det kom til stykket har det heller ikke vært særlig interesse blant beboerne for å kjøpe andeler. Dette er vel heller ikke overraskende med tanke på den økonomiske situasjonen de fleste beboerne er i.

Omgjøring til borettslag var aldri et mål for boligbyggelagene. De hadde imidlertid respekt for forpliktelsen som lå i avtalen med kommunen om å gi beboerne denne muligheten. Ca. et halvt år etter overtagelsen ble det arrangert informasjonsmøter og gjennomført spørreundersøkelser som viste laber interesse blant beboerne. I BOB sine kompleks var det registrert en viss interesse i Birkeveien, men langt fra nok til at omgjøring ble aktuelt.

Boligbyggelagene er fornøyd med situasjonen som den er. De ønsker å opprettholde et utleieboligtilbud til sine medlemmer og ser ingen umiddelbare grunner til å gjøre endringer i de aktuelle kompleksene. BOB opplyser at tanken om omgjøring til borettslag nå er lagt død. Stor-Bergen vil heller ikke ta noe initiativ til endring nå, men er ikke like avvisende til at dette kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Dagens ordning ser for øvrig ut til å fungere godt både for beboerne, boligbyggelagene og kommunen, er det er derfor ingen grunn til å tro at det vil skje endringer de nærmeste årene.

4.7 Oppsummering av salgsevalueringen

Salgene må i ettertid kunne sies å ha vært vellykkede, for kommunen, for boligbyggelagene og ikke minst for beboerne. Alle parter ser ut til å være fornøyd med det som har skjedd.

Kommunen hadde rett og slett ikke noe valg. Noe måtte gjøres for å få orden på gjeldssituasjonen. Alternativet var økende forfall i hele boligmassen med negative følger for bomiljøet. Etter salgene kunne BBB konsentrere seg om utbedringer i resten av den kommunale boligmassen.

Salgene ser ut til å ha resultert i bedre bomiljøer og økt trivsel for majoriteten av beboerne. Konsentrasjonen av kommunale utleieboliger og negative levekårsopphopninger i de aktuelle områdene er blitt redusert. I regi av boligbyggelagene har flere av bygningene gjennomgått en omfattende rehabilitering. Dermed har en fått gjennomført tiltrengt rehabilitering uten at bykassen er blitt belastet med regningen.

Inntektene fra salgene har også bidratt til at kommunen har fått økt sin økonomiske handlefrihet til å etablere andre botilbud til spesielt vanskeligstilte grupper.

BOB uttaler at det meste har gått som forventet. De var klar over at mange av boligene de kjøpte var i svært dårlig stand og at det var et stort behov for oppgradering. Samtidig hadde de dårlige boligene en god beliggenhet som boligbyggelaget så store muligheter i på sikt. Dette ser også ut til å ha slått til. Det er i dag stor pågang fra boligsøkere til disse boligene når de blir ledige.

Stor-Bergen konkluderer med at tilbudet og samarbeidet er kommet for å bli. Det er også mer positivitet rundt leieboliger. Utleieboliger blir ikke lenger oppfattet som lav-status i markedet.

Hovedaktørene fokuserer på gode samarbeidskonstellasjoner som kan føre til nye former for samarbeid. Eksempelvis har BOB nylig inngått leiekontrakt med kommunen for nye boliger i kommunalt eide komplekser i Solheimslie, med opsjon på å få kjøpe boligene senere. BOB kunne allerede i dag tenkt seg å kjøpe boligene.

5 Sosial integrering - ønskelig men vanskelig

De solgte kompleksene har tilført det kommunale utleieboligspekteret et nytt nivå

Siden de første oppkjøpene av spredte utleieboliger i borettslag for ca. 25 år siden, har integrasjon av kommunale utleieboliger i vanlige bomiljø vært en vedtatt målsetting for boligpolitikken i Bergen. I evalueringen konkluderer vi med at integreringen, og også salgene til boligbyggelagene 15 år senere, for en stor del må kunne sies å ha vært vellykket. De solgte kompleksene representerer et nytt nivå i det kommunale utleieboligtilbudet, og nivået boligene representerer har vært brukt på en måte som har gitt gode resultater.

...men hvilke boliger er det størst behov for?

Integrering har sin begrensning. Når en ser på hvilke sammensatte problemer mange i dagens kommunale boligkø sliter med, er det mulig at en grense er nådd i forhold til hvor mange utleieboliger Bergen kommune faktisk bør disponere rundt omkring i borettslagene. Er det en bedre løsning å satse på flere utleiekomplekser i samarbeid med boligbyggelagene? Eller må det settes inn tiltak som kan bedre trivsel og tilhørighet for beboerne i de spredte utleieboligene i borettslag?

...og gir nivådeling av boliger opphopning av problemer?

Salg av utleieboligkomplekser til boligbyggelagene skulle redusere opphopning av kommunale utleieboliger i noen områder. Siden salgsobjektene i første rekke ble valgt ut for å få orden på økonomien, jfr. kap. 4.6, er det imidlertid fortsatt slik at Bergen har flere sentrumsnære områder med store konsentrasjoner av kommunale utleieboliger og relativt belastede bomiljøer. Hva skjer med disse bomiljøene dersom en prosess med opphopning av beboere med relativt store problemer fortsetter?

Hvordan vil bomiljøet i de kommunale utleieboligkompleksene utvikle seg?

I tildeling av utleieboliger vil det hele tiden være en avveining mellom hva den enkelte ønsker, hva som vurderes som best for den enkelte og hva som er best for bomiljøet og naboene. En økende andel (og antall) av de som oppfyller kriteriene for å få tildelt kommunal utleiebolig har problemer som kan være vanskelig å forene med det å bo i et vanlig bomiljø. For personer som ikke kan bo på vanlige vilkår er det opprettet egne lavterskeltilbud, men antall tilgjengelige plasser er pr. i dag for lavt i forhold til det reelle behovet. Det er vanskelig å se for seg at personer som burde, men som ikke får plass i lavterskeltilbud, vil kunne tilpasse seg forholdene i et borettslag eller i flere av bomiljøene i de solgte kompleksene. For å unngå å tilføre problemer til bomiljøer som fungerer, og som vil ha sterk motstand mot nye beboere med store eller tydelige problemer, er den minst krevende løsningen å plassere denne beboergruppen i de kommunale kompleksene.

I årene framover vil trolig forskjellen mellom beboere i de rent kommunale kompleksene og de kommunale andelene i de solgte kompleksene, samt de spredte utleieboligene i borettslag, sannsynligvis bli større.

Boforholdsundersøkelsen avdekker at det allerede er forskjeller mellom boligtypene...

Boforholdsundersøkelsen viser at bomiljøet i de kommunale kompleksene jevnt over er dårligere enn i de andre boliggruppene i undersøkelsen. Ønsket om å flytte på grunn av manglende trivsel er høyest i de kommunale kompleksene. Det er også her det er mest husbråk og konflikter mellom naboene. Ved et videre salg av kommunale utleieboliger vil spillerommet for boligetaten bli enda mindre. Nye salg eller endringer i den kommunale boligmassen vil måtte sees i sammenheng med en utvidelse av lavterskeltilbudet.

...og forskjellene kan være økende

Siste års endringer mht. trygghet, trivsel og kontakt mellom naboer oppleves mer positivt i de solgte kompleksene enn i de kommunale kompleksene. Forskjellene mellom de solgte kompleksene og de kommunale kompleksene er ikke store ennå, men signalene fra arbeidsgruppen som ser utviklingen på nært hold, er at forskjellene er økende.

En stor andel av de som i årene framover får tildelt utleiebolig i den kommunale boligmassen, vil ha behov for relativt mye oppfølging dersom forverring av bomiljøene skal unngås. Botilbudet må tilpasses flere typer beboere med komplekst sammensatte problemer.

Lavterskeltilbudet må utvides for å kunne huse bostedsløse som bl.a. vil trenge botrening, det er også behov for et bredere og bedre hospittstilbud. Dette krever ressurser som trolig ingen andre enn kommunen kan stille opp med... eller kan de det i en stadig mer anstrengt kommuneøkonomi?

Kommunale utleieboliger i borettslag er en boligtype med mange utfordringer

Selv om dem mest negative erfaringene holdes utenfor, er det grunn til å stille spørsmål om hvor vellykket den sosiale integreringen av kommunale utleieboliger i borettslag faktisk er, og om dette er veien å gå for å oppnå bedre boforhold for enda flere av de kommunale bolig søkerne. For de siste årene er signalene at det bl.a. er økonomien i Bergen kommune som har satt en stopper for videre oppkjøp av utleieboliger i borettslagene, og ikke manglende interesse for flere spredte utleieboliger. Resultatene fra undersøkelsene viser at integrering som i utgangspunktet virker som en fornuftig strategi, ikke uten videre er en god løsning for alle de kommunale beboerne (og da holder vi eventuelle ulemper som påføres andelseierne utenfor).

Behov for nabokontakt i "ordinære" bomiljø er relativt lav, mens behovet i spredte utleieboliger er høyere

Tidligere undersøkelser av boforhold i Bergen viser at mange ikke ønsker å ha særlig mye kontakt med naboer, og de som ønsker kontakt ser gjerne at dette er personer i samme alder og i samme livssituasjon som en selv. Tilsvarende tendenser finner vi også i beboerundersøkelsen i utleieboligene. En overraskende stor andel gir uttrykk for at kontakt- og integreringsbehov ikke er dekket. Siden beboerne som tildeles kommunal utleiebolig i borettslag trolig er i den beste og mest tilpasningsdyktige gruppen av bolig søkere, er det grunn til å ta de relativt nedslående svarene fra utleieandelen i forhold til nabokontakt og sosial integrering på alvor og vurdere om det kan settes inn tiltak for å bedre forholdene. Det er et poeng at beboernes behov for kontakt for å unngå ensomhet og isolasjon ikke *må* bli dekket i det nære nabolag. (Et poeng som understrekes av at styrene i borettslagene har en langt mer positiv oppfatning av situasjonen enn beboerne i de kommunale andelene selv gir uttrykk for.)

Kontaktbehovet dekkes bedre i de solgte kompleksene

Resultatene i undersøkelsen kan tyde på at blandingen av kommunale og ikke-kommunale utleieboliger, slik en har fått i de solgte kompleksene, gir grobunn for en bedre sosial integrering for det store flertallet av kommunale beboerne enn det en får til i spredte utleieboliger i et borettslag. Resultatene er imidlertid ikke helt entydige – og det vil være behov for å vurdere dette grundigere før det kan trekkes bastante konklusjoner.

Referanser

Statlige dokumenter:

Stortingsmeldinger:

- Nr. 297 (1988-89) *Boligpolitikk i 90-årene*. (vedtatt 1990)
- Nr. 14 (1994-95) *Om levekår og boforhold i storbyene*. (Kommunal- og arbeidsdep.)
- Nr. 4 (1996-97) *Stortingets langtidsprogram*. (Finans- og tolldep.)
- Nr. 49 (1997-98) *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*.
- Nr. 50 (1998-99) *Utjamningsmeldinga. Om fordeling av inntekt og levekår i Norge*.

Rundskriv:

- H-1/95 *Boligpolitikk, utfordringer og muligheter for kommunene*. (Kommunal- og arbeidsdep.)
- H-2/96 *Boligpolitikk, kommunens mål og muligheter*. (Kommunal- og arbeidsdep.)

Kommunale saker/dokumenter:

- B-sak 269/90 Bergen kommune 1990
- B-sak 256/91 *Boligprogram 1992-94*. Bergen kommune 1991
- B-sak 78/92 (evaluering.....) Bergen kommune 1992
- B-sak 219/92 *Boligmelding 1993-95*. Bergen kommune 1992
- B-sak 89/93 *Retningslinjer for framtidig drift og husleieberegning*. Bergen kommune 1993
- B-sak 90/93 *Utleieboliger i Bergen kommune. Behovsvurdering og justering av tildelingskriterier*. Bergen kommune 1993
- B-sak /93 *Boligmelding 1994-96*. Bergen kommune 1993
- B-sak 153/94 *Boligmelding 1995-97*. Bergen kommune 1994
- B-sak 011/95 *Gjeldssaneringsplan for bolig og miljøfornyelsen i Bergen kommune*. Bergen kommune 1995
- B-sak 013/95 *Prinsipper for husleieberegning og beboerbetaling*. Bergen kommune 1995
- B-sak 119/95 *Salg av kommunale utleieboliger. Omfang, boligsosiale konsekvenser og bruk av salgsinntekter*. Bergen kommune 1995
- B-sak /95 *Boligmelding 1996-2000*. Bergen kommune 1996
- F-sak 70/96 *Botreningsprosjektet*. Bergen kommune 1996
- B-sak 123/97 *Evaluering av bostøtteordningen*. Bergen kommune 1997
- B-sak 303/98 *Etablering av hybelbygg og tilbud om botrening til personer som ikke kan bo på vanlige vilkår*. Bergen kommune 1998
- B-sak 40/00 *Prinsipper for husleieberegning og beboerbetaling*. Bergen kommune 2000
- B-sak 314/00 *Budsjett 2001. Økonomiplan 2001-2004. Tjenesteområde 9: Boligtiltak*. Bergen kommune 2000
- B-sak 241/01 *Boligetablering. Behov - Tiltak - Samhandlingsformer*. Bergen kommune 2001
- Hoby-sak 55/91 *Kommunens nye utleieboliger. Beboersammensetning*. Bergen kommune 1991
- BBB-sak 51/95, *Salg av eiendom. Prøveprosjektene Grønnestølslien/ Vågedalen* (med kjøpekontrakter). Bergen 1995
- BBB: *Salg av kommunale utleieboliger. Omdanning til borettslag. Ivaretagelse av beboere. Boligsosiale tiltak*. (vedlegg til Hoby-sak 160/95) Bergen 1995
- BBB-sak 67/98 *Status vedrørende salg av boliger*. Bergen 1998
- BBB: *Bomiljømelding*. Bergen Bolig og Byfornyelse 1997
- BBB: *Helhetlig bolig og miljøfornyelse. Løvstakken prosjektet*, Bergen 1995
- BBB: Div. Årsberetninger
- Rapport *Livet mellom fjellene. Leveår og nærmiljø i Bergen*. Bergen kommune 1997.

Rapporter/Utreddinger/artikler:

KPMG: *Bomiljøutvikling*. Oppfølgingsundersøkelse. Løvestakken prosjektet, Bergen 1999

Rom arkitekturpsykologi/Skjæveland Oddvar: *Bomiljø i Lien*. Baselineundersøkelse, Bergen 2000

Mekonnen Germiso: *Løvestakksiden, Bergen*. NEHOM case study report. Dept. of Geography University of Bergen 2001

Aarflot Unni: *Comparing 3 different initiatives for improving neighbourhoods&promoting sosial inclusion; Adolph Bergsveg, Rothaugen & Vaagedalen*. NEHOM case study report. Dept. of Geography University of Bergen 2001

Wiederstrøm Gunnar: *Selger ut fattigdommen*. Artikkel i Bergens Tidende 2002

Høisæther Stig (leder i Leieboerforeningen i Bergen): *Boligsituasjonen i Bergen uten styring*. Artikkel i BA 2001

Guttu, Jon og Martens, Johan-Ditlef: *Sentrumsnære byboliger Survey til beboere i sju norske byer*. 1998:10 Norsk institutt for by- og regionforskning, NIBR-1998

Norges Byggforskningsinstitutt: *Undersøkelse om kommunale leiligheter i borettslag og sameier*. Spørreskjema + rapport, Oslo 2000

Solend Robert: *Sosial integrering i bomiljø. Et casestudie fra Lyderhorn borettslag i Bergen*. Hovedfagsoppgave i Geografi. Universitetet i Bergen 2001

Spørreskjema – Kommunale utleieboliger. Bergen kommune (2 versjoner)

Spørreskjema – Piloten 1995 (levetårundersøkelsen)

Spørreskjema – forskning om bomiljø (Hemil-senteret)

Bolig og miljøfornyelse i sentrale byområder, 1999

O.T. 82 49. 97-98O.T. 82 "Husleieloven" (deler)

Lov om eierseksjoner (deler)

Boligbygging, befolkning og boliger for vanskeligstilte. Akershus fylkeskommune/Norsk byggforskningsinstitutt 1998



GODE BOFORHOLD BEDRE LIVSKVALITET

Bergen, 6. juni 2003

Til: En av de voksne i husstanden

Vedlagt finner du et spørreskjema til en undersøkelse av boforhold og boformer. Skjemaet er distribuert til et utvalg husstander i utleieboliger og borettslagsboliger i Bergen kommune.

Vi vil sette pris på om du tar deg tid til å lese dette brevet og aller helst svare på spørreskjemaet. Utfylling av skjemaet tar ca 10 - 15 minutter. Dine svar vil hjelpe oss til å skape enda triveligere og bedre bomiljøer i Bergen. Det er viktig at flest mulig deltar i undersøkelsen slik at svarene gjenspeiler det folk er opptatt av.

Undersøkelsen gjennomføres av Norconsult på oppdrag for Bergen kommune, Husbanken, Bergen og Omegn Boligbyggelag og Stor-Bergen Boligbyggelag.

Svarene behandles anonymt. Opplysninger vil ikke kunne spores tilbake til noen person eller adresse.

Utfylte skjema bes sendt i vedlagte frankerte svarkonvolutt, helst innen en uke etter at skjemaet er mottatt. Siste frist for innsending av skjema er 25 juni.

Spørsmål?

Spørsmål om undersøkelsen kan rettes til Norconsult Bergen ved Cecilie Bjørlykke eller Dan Lysne tlf. 55 37 55 00.

Trenger du tolk?

Trenger du tolk kan du ringe Kåre Berge ved MOKS (Mottaks- og kompetansesenteret for integrering av innvandrere og flyktninger), tlf. 55 56 79 00.

Til alle som deltar vil vi gjerne få uttrykke en stor takk for hjelpen!

Med hilsen



BERGEN KOMMUNE



Spørreskjema om boforhold

For å unngå misforståelser vil vi innledningsvis forsøke å klargjøre noen begreper:

- Med **bolig** menes den leiligheten som du bor i. I et hus kan det være mange boliger.
- **Husstand** er en betegnelse på alle som bor sammen i den samme boligen, f.eks. en familie.
- Med **nabolag** menes området som du bor i, og som normalt ikke strekker seg mer enn 2-300 meter fra huset boligen din ligger i.

På de fleste spørsmål er det oppgitt ulike svaralternativer - og da krysser du på det eller de alternativene som du mener er riktig. Svarene gis på vegne av deg selv og din husstand.

Kommentarer som du ikke får plass til på skjemaet, kan gjerne vedlegges på egne ark.

Lykke til!

Spørsmål om deg og din husstand

Byområde/boligtype:

1. Hvor mange bor fast i boligen din? (medregnet deg selv) **antall:**.....
2. Hvis du ikke bor alene, hvem bor du sammen med? (sett eventuelt flere kryss)
 ektefelle/samboer barn 0-12 år ungdom 13-18 år andre
3. Hvilket år ble du født? **årstall:**
4. Er du født i Norge? ja nei, jeg ble født i: (land)
Hvis du ikke er født i Norge: b) Hvor lenge har du bodd i Norge? ca. **antall år:**
c) Hvor godt forstår du norsk?
 svært godt ganske godt sånn passe ikke spesielt godt forstår lite
5. Hvor mange år har du bodd i den boligen du bor i nå? **ca. antall år:**
6. Hvis du også har bodd andre steder i løpet av de 5 siste årene:
a) Hvor lå den/disse boligene? (flere kryss er mulig) i samme nabolag annet sted i Bergen annet sted
b) Hvilken boligtype var det?
 kommunal utleiebolig annen utleiebolig borettslagsbolig selveid bolig annet
7. Hva er husstandens viktigste inntektskilde?
 arbeidsinntekt trygd / sosialhjelp studielån annet

Spørsmål om boligen og fysiske forhold i nabolaget

8. Synes du at boligen tilfredsstillter husstandens behov? ja delvis nei
Eventuell kommentar:
.....
.....
9. Har boligen vært pusset opp de siste 5 årene? ja, mye ja, litt nei vet ikke
10. Synes du at boligen trenger oppussing? ja, mye ja, litt nei
Hvis du mener boligen trenger oppussing:
b) Er du villig til å betale mer for høyere bostandard? ja nei
11. Hvor fornøyd er du med kvaliteten på de fysiske forholdene i nabolaget?
(e.g. hus/fasader, grøntanlegg, sitteplasser, fellesområder, lekeområder og ballbaner)
 svært fornøyd ganske fornøyd ganske misfornøyd svært misfornøyd
Eventuell kommentar:
.....
.....

forts. spørsmål om fysiske forhold i nabolaget

- 12.** Har det vært gjort fysiske forbedringer i nabolaget de siste 5 årene? ja, mye ja, litt nei vet ikke
- 13.** Synes du at det er behov for fysiske forbedringer i nabolaget? ja, mye ja, litt nei

Spørsmål om trivsel og trygghet

- 14.** Hvilken betydning har følgende forhold for din personlige trivsel?
- | | svært viktig | ganske viktig | lite viktig | ikke viktig |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) at det er god kontakt mellom naboene | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) at det er fred og ro i nabolaget | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) at det skjer ting i nabolaget (fellesarrangementer etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) at det er naboer i samme alder og livssituasjon | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e) at det er rent og ryddig i nabolaget | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f) at husordensregler følges | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g) at det er lekeplasser og grøntareal i nabolaget | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h) at det er mulig å få være i fred | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i) at nabolaget føles trygt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j) at det er god kvalitet på boligen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
- 15.** Sett under ett, hvordan trives du med å bo som du gjør i dag?
 svært godt ganske godt sånn passe dårlig svært dårlig
- 16.** Har du ønsket å flytte på grunn av manglende trivsel?
 svært ofte ganske ofte nokså ofte av og til sjelden aldri
- 17.** Vet du om noen av følgende forhold forekommer i ditt nabolag?
- | | ja | nei | vet ikke |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) konflikter mellom personer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) husbråk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) trusler | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) bruk og/eller salg av narkotika | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e) stort alkoholforbruk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f) skadeverk/hærværk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g) innbrudd/tyveri | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h) vold mot personer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
- 18.** Hvis du har svart ja på noen av forholdene over, er det i tilfelle så mye eller alvorlig at du oppfatter det som et problem? ja nei
- 19a)** Er det bestemte forhold som bidrar til redusert trivsel eller utrygghet i nabolaget?
 ja nei vet ikke
- Hvis ja:
- b) Kan du eventuelt utdype dette nærmere?
.....
.....
.....
.....
- c) Har du forslag til konkrete tiltak som kan bedre trivselen?
.....
.....
.....
.....

Spørsmål om sosialt nettverk, tilhørighet og nabokontakt

20. Hvordan vurderer du følgende påstander?

	helt riktig	nokså riktig	litt feil	helt feil
a) jeg føler meg hjemme i dette nabolaget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) jeg har mange venner og bekjente i nabolaget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) jeg har mer kontakt med naboene her enn der jeg har bodd før	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) hvis jeg mangler noe til matlaging, kan jeg låne av en nabo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) jeg har naboer som jeg kan snakke fortrolig med	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) naboene her er temmelig avvisende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) jeg føler meg ensom ganske ofte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Hvor mange av de nærmeste naboene

	ingen	1-2	3-4	5 eller flere
a) pleier du å stoppe og prate med når du treffer dem?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) hilser du på når du møter dem?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) kjenner du ved fornavn eller etternavn?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) besøker du i blant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Hvor mye kontakt med naboene ønsker du?

- ønsker mer, men jeg har ikke tid** **som nå**
 ønsker mer, men synes det er vanskelig **ønsker mindre kontakt**

Nedenfor ber vi deg svare på noen spørsmål om personer med annen kulturell bakgrunn enn deg selv. Hvis du har en annen kulturell bakgrunn enn den norske, vil annen kulturell bakgrunn også omfatte nordmenn.

23a) Bor det noen med annen kulturell bakgrunn enn deg selv i nabolaget?

- ja, mange** **ja, noen** **nei** **vet ikke**

b) - som du har privat kontakt med? (bare aktuelt hvis du har svart ja på spørsmål a)

- ja, ofte** **ja, av og til** **nei, men ønsker det** **ønsker ikke kontakt**

Spørsmål om forholdet til utleier, tillitsvalgte m.m.

Spørsmål om forholdet mellom deg og den du leier boligen av/ betaler husleie til (=utleier). Utleier vil enten være Bergen bolig og byfornyelse (BBB), Bergen og Omegn boligbyggelag (BOB) eller Stor-Bergen boligbyggelag.

24. Hvem er din utleier?

- BBB** **BOB** **Stor-Bergen bbl** **vet ikke** **er andelseier i borettslag**

25. Hvor fornøyd er du med:

	svært fornøyd	middels fornøyd	ikke fornøyd	vet ikke
a) informasjon og praktiske forhold ved innflytting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) løpende informasjon mens du har bodd i boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) å få kontakt når du har spørsmål/henvendelser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) oppfølging av dine spørsmål/henvendelser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) service i forbindelse med betalingsvansker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) oppfølging av husordensregler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) vedlikehold på boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) stell og vedlikehold av uteområdene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) hjelp i forbindelse med dugnad, utplanting og andre bomiljøaktiviteter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26a) Blir det holdt informasjons-/beboermøter der du bor? **ja, halvårlig** **ja, årlig** **nei**

b) Deltar du eller andre i husstanden i slike møter? **alltid** **noen ganger** **aldri**

forts. spørsmål om forholdet til utleier, tillitsvalgte m.m.

27. Har du tatt kontakt med utleier (styret hvis du er andelseier i borettslag) i forbindelse med:

	nei, har ikke hatt problemer	nei, men har hatt problemer	ja, og fikk hjelp	ja, men fikk ikke hjelp
a) problemer med boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) konflikter med naboer (bråk og uro)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) fellesplikter som ikke blir utført	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hvis du ønsker det, kan du utdype svaret nærmere her:.....

.....

28a) Er det en tillitsvalgt for huset/oppgangen/borettslaget du bor i? ja nei vet ikke

b) Har du hatt kontakt med den tillitsvalgte?

nei ja, eventuelt hvorfor:.....

.....

Fikk du hjelp? ja nei

29a) Er det en bomiljøarbeider for huset/oppgangen/borettslaget du bor i?

ja nei vet ikke

b) Har du hatt kontakt med bomiljøarbeider?

nei ja, eventuelt hvorfor:.....

.....

Fikk du hjelp? ja nei

Spørsmål om endringer i boforhold og eventuelle behov for tiltak

30. Har forholdene i huset/nabolaget endret seg de siste årene med hensyn til

ja, til det bedre nei, ikke noe særlig ja, til det verre

- | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) trivsel? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) trygghet? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) kontakten mellom naboer? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) informasjon og oppfølging fra utleier | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

d) Hva er årsaken til en eventuell endring (er det noe som har blitt gjort eller noe spesielt som har skjedd)?

.....

31a) Mener du det er behov for å gjøre noe for å bedre boforholdene i huset/nabolaget? ja nei vet ikke

b) Hvis du har svart ja på spørsmålet over, hvilke tiltak er det i så fall behov for? (sett eventuelt flere kryss)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> boligen burde vært pusset opp | <input type="checkbox"/> husfasader burde vært oppgradert |
| <input type="checkbox"/> fysisk oppgradering av uteområder | <input type="checkbox"/> flere aktivitetstilbud i nærområdet |
| <input type="checkbox"/> noen av naboene burde ha flyttet | <input type="checkbox"/> bedre kontakt/samarbeid mellom naboer |
| <input type="checkbox"/> mer oppfølging fra utleier | <input type="checkbox"/> strengere husordensregler |
| <input type="checkbox"/> andre tiltak, eventuelt hvilke:..... | |

.....

31. Hvis det ble satt i gang tiltak for å utbedre forhold i nabolaget, vil du da være villig til å stille opp på dugnader? ja nei

Spørreskjema om bomiljø, boformer og integrering

Til de tillitsvalgte

Spørreskjemaet du nå har mottatt er en del av en undersøkelse av boforhold og boformer. Skjemaet er sendt til et utvalg tillitsvalgte i utleieboliger og borettslagsboliger i Bergen kommune. Du har mest sannsynlig mottatt et skjema før sommerferien som omhandler de samme punktene. Svar på dette skjemaet skal i større grad gi en samlet områdevurdering.

Dersom det er for knapp plass til svar på de åpne spørsmålene kan du skrive på baksiden av arket.

Utleier: B Byområde:

Spørsmål om deg og din funksjon:					
1. Hvem leier du boligen av?					
2. Hvor lenge har du bodd i boligen/nabolaget?					år
3. Hvor lenge har du vært tillitsvalgt?					år
4. Hvor mange beboere representerer du?					personer
5. Hvor mange av dem du fungerer som tillitsvalgt for har du snakket med? <input type="checkbox"/> Alle <input type="checkbox"/> over halvparten <input type="checkbox"/> under halvparten					
6. Hvor mange timer pr. uke bruker du som tillitsvalgt? ca					timer
7. Hvor mange ganger pr. uke blir du kontaktet / tar du kontakt i forbindelse med konkrete forhold? ca					ganger
8. Hvor stor del av arbeidet er å:	for liten	liten	passelig	stor	for stor
- Gi beskjed om konflikter i oppgangen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Formidle informasjon til beboerne fra husverten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Formidle gode forslag og problemer til husvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Påminne om fellesplikter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Følge opp husordensregler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Hvordan vil du beskrive arbeidet /vervet ditt?					
.....					
.....					
.....					
.....					

10. Holdes det informasjons-/beboermøter der du bor? Ja Nei

11. Hvordan er deltakelsen? Høy Middels Lav

12. Hvordan fungerer møtene? Svært bra Bra Middels Dårlig

Kommentar (til tema som blir diskutert, måten ting blir diskutert og løst på osv)

.....

.....

.....

.....

13. Vil du vurdere å stille opp som tillitsvalgt i neste periode? Ja Nei Vet ikke/ikke aktuelt

Din vurdering av bomiljøet:

13. Hvordan vurderer du kontakten mellom naboene?

Svært god Ganske god Verken/eller Lite god Svært lite god

Kommentar:

.....

.....

15. Hvordan vurderer du kontakten mellom ditt nabolag/dem du er tillitsvalgt for og andre beboere i området?

Svært god Ganske god Verken/eller Lite god Svært lite god

Kommentar:

.....

.....

16. Er det stort gjennomtrekk (mange som flytter inn/ut) i nabolaget? Ja Nei Vet ikke

17. Er det bestemte forhold som bidrar til redusert trivsel eller utrygghet i nabolaget?

Ja Nei Vet ikke

Kommentar:

.....

.....

Kommunikasjon med utleier:

18. Hvor fornøyd er du med kommunikasjonen med utleier i forhold til:

	Svært fornøyd	Godt fornøyd	verken/ eller	Lite fornøyd	Svært lite fornøyd
- å få kontakt når du har spørsmål/henvendelser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- å få informasjon om praktiske forhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar:

.....

.....

19. Hvor fornøyd er du med støtte og oppfølging fra utleier din i forhold til:

	Svært fornøyd	Godt fornøyd	verken/ eller	Lite fornøyd	Svært lite fornøyd
- problemer med boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vedlikehold på boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stell og vedlikehold av uteområdene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- konflikter mellom naboer (bråk og uro)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oppfølging av husordensregler/ fellesplikter som ikke blir utført	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar:

.....

.....

20. Hvor fornøyd er du med iverksatte tiltak fra utleier i forhold til de sakene du har tatt opp om:

	Svært fornøyd	Godt fornøyd	verken/ eller	Lite fornøyd	Svært lite fornøyd
- problemer med boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vedlikehold på boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stell og vedlikehold av uteområdene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- konflikter mellom naboer (bråk og uro)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oppfølging av husordensregler/ fellesplikter som ikke blir utført	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar:

.....

.....

Endring over tid

En del av beboerne har endret utleier i løpet av en periode fra 1997 til 2003. Noen av leilighetene er solgt fra Bergen kommune til boligbyggelagene, og funksjoner og oppgaver er også gradvis flyttet fra Bergen kommunen til boligbyggelagene.

Har du merket noen endringer i forbindelse med til salget/ ny utleier i forhold til:

	endring til det bedre	som før	endring til det verre
- å få kontakt når du har spørsmål/henvendelser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- å få informasjon om praktiske forhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tiltak ved problemer med boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tiltak for vedlikehold på boligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tiltak vedr. stell og vedlikehold av uteområdene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- løsning av konflikter mellom naboer (bråk og uro)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oppfølging av husordensregler/ fellesplikter som ikke blir utført	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- trivsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- trygghet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- nabokontakt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar:

.....

.....

Har du andre kommentarer til endringer i bomiljøet/nabolaget som har skjedd i det samme tidsrommet (1997 - frem til i dag)?

.....

.....

.....

.....

Takk for hjelpen!

Undersøkelse om bomiljø, boformer og integrering

Spørreskjema til styrer i borettslag med kommunale boliger

Spørreskjemaet kan besvares av en eller flere personer i styret for borettslaget. Vi ber om at det opplyses hvor mange som har vært med på å fylle ut skjemaet.

Utfyllende kommentarer og svar på åpne spørsmål kan eventuelt vedlegges på egne ark.

Vi gjør oppmerksom på at det i tillegg til dette skjemaet også er utarbeidet egne spørreskjema som tidligere er sendt til et utvalg av beboerne i noen av borettslagene.

Byområde:

Om borettslaget:

1. Hvor mange boliger er det i borettslaget? Antall:.....

2. Hvor mange boliger eier kommunen i borettslaget? Antall:.....

3. Når kjøpte kommunen den første boligen i borettslaget?

- for mindre enn 5 år siden
- for mellom 5 og 10 år siden
- for mer enn 10 år siden
- vet ikke

4. Hvordan vurderer du/dere omfanget av den kommunale andelen i borettslaget?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5a) Har borettslaget et godt rykte? ja nei vet ikke

5b) Har de kommunale boligene noe å si for dette ryktet? ja nei vet ikke

6. Er det behov for utbedring av bygninger eller uteområder i borettslaget?

- ja, omfattende
- ja, litt
- nei

Hvis ja, skriv hva slags utbedring eller opprustning:

.....

.....

.....

.....

Om forhold knyttet til de kommunale boligene:

7. a) I hvilken grad er beboerene i de kommunale andelene informert om hvilke regler som gjelder i borettslaget?

- svært godt godt tilfredsstillende i varierende grad
 dårlig svært dårlig vet ikke

b) Hvis det er behov for å bedre dette, har du/dere forslag til hvordan dette bør gjøres?

.....
.....
.....
.....

8. Skiller de kommunale andelene seg ut med hensyn til oppfølging av fellesplikter, nødvendig vedlikehold og dugnader i borettslaget? ja nei vet ikke

Hvis ja;

a) På hvilken måte:

.....
.....
.....
.....

Hvis de skiller seg negativt ut;

b) Har du/dere forslag til hva som kan gjøres for å bedre dette?

.....
.....
.....
.....
.....

Om beboerne i de kommunale boligene:

9. Har noen av de kommunale leieboerne i borettslaget behov for særlig oppfølging? ja nei vet ikke

Hvis ja;

a) Skriv kort om hva slags behov:

.....

.....

.....

b) Hvordan følges behovene opp og av hvem?

.....

.....

.....

	ja, i stor grad	ja, i noen grad	nei, ikke så mye	nei, ikke i det hele tatt	vet ikke
10. Har du/dere inntrykk av at de fleste beboerne i de kommunale boligene					
a) føler seg hjemme i nabolaget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) har mange venner og bekjente i nabolaget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) har god kontakt med naboene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) er ensomme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) ønsker mer kontakt med naboene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) ønsker mindre kontakt med naboene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Er det noen av beboerne i de kommunale boligene som skiller seg ut i forhold til de generelle svarene som er gitt over, eventuelt på hvilken måte:

.....

.....

.....

.....

12a) Er det et godt fellesskap mellom beboerne i borettslaget? ja nei vet ikke

12b) Hvis ja: tar beboerne i de kommunale boligene del i dette fellesskapet?

ja, i stor grad ja, i noen grad ikke så mye ikke i det hele tatt vet ikke

12c) Eventuelle kommentarer:

.....

.....

.....

Om forholdet til kommunen:

13. Kan du/dere anslå hvor ofte ledelsen i borettslaget hatt kontakt med ansvarlige representanter for kommunen det siste året? (vedrørende de kommunale boligene)

- en gang i måneden eller oftere
- 5-11 ganger
- en gang i kvartalet eller sjeldnere
- har ikke hatt kontakt

14. Oppnår ledelsen i borettslaget kontakt med ansvarlige representanter for kommunen når den har behov for det?

- ja, alltid
- ja, som oftest
- bare av og til
- nei, aldri
- ikke aktuelt

15. Foregår kontakten med kommunen gjennom faste eller tilfeldige personer i kommunen?

- gjennom én fast kontaktperson
- gjennom flere faste kontaktpersoner
- gjennom både faste og tilfeldige kontaktpersoner
- ingen faste kontaktpersoner
- annet

16. Er kontakten mellom kommunen og borettslaget blitt bedre eller dårligere de siste årene?

- mye bedre
- litt bedre
- ingen forandring
- litt dårligere
- mye dårligere
- vet ikke

17. Eventuelle kommentarer når det gjelder forholdet til kommunen:

.....

.....

.....

18. Er det noen problemstillinger i forhold til de kommunale boligene/beboerne som ikke har vært tatt opp her som du gjerne vil nevne?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Antall styremedlemmer som har deltatt i å besvare spørreskjemaet:

Takk for hjelpen!

K o m p l e k s e r

Gjennomsnittsbeboeren - Solgte komplekser

Gjennomsnittsbeboeren (*Snittet*) er norsk, 50 år, og bor i Sandviken. Snittet bor alene, og har bodd i boligen i 9 år.

Boligen dekker Snittets boligkrav, og han er ikke villig til å betale ekstra for oppussing (selv om han mener det godt kunne vært fikset et par småting).

En sjelden gang ønsker Snittet å flytte på grunn av manglende trivsel, men han føler seg ikke ensom. Snittet prater med et par av naboene når han treffer dem, og er på hils med noen flere. Han kjenner ikke så mange av naboene ved navn, og pleier ikke besøke noen av dem. Og han ønsker å ha det slik.

Snittet mener den klart viktigste faktoren for trivsel er trygghet.

Forholdene i nabolaget har endret seg til det bedre i løpet av de siste 5 årene. Særlig er snittet blitt mer fornøyd med utleier. Snittet mener det er behov for å bedre forholdene i huset. Øverst på listen har Snittet at noen av naboene burde flyttet. Snittet deltar gjerne på dugnad for å utbedre forhold i nabolaget.

Referansen - Kommunale utleieboligkomplekser

Gjennomsnittsbeboeren (*Referansen*) er norsk, 53 år, og bor på Løvsstakksiden.

Referansen bor alene, og har bodd i boligen i 12 år. Boligen dekker Referansens boligkrav, men boligen har i liten grad vært pusset opp i løpet av de siste 5 årene. Boligen trenger litt oppussing, noe Referansen ikke synes det er rimelig at han skal betale for.

Trivsel og trygghet henger tett sammen for Referansen. Referansen trives sånn passe i nabolaget sitt, og har av og til ønsket å flytte på grunn av manglende trivsel. Han føler seg hjemme i sitt nabolag, han har noen venner og bekjente i området, men ikke noen fortrolige i blant de nærmeste naboene. Han føler seg sjeldent ensom, han pleier å stoppe og prate med et par av naboene når han treffer dem, er på hils med de fleste av de nærmeste naboene, og kjenner navnet til flere av dem. Det hender en sjelden gang at han er på besøk hos noen av naboene. Han er komfortabel med det kontaktnivået han har i dag.

Referansen synes nabolaget har endret seg til det bedre de siste årene i forhold til trygghet, men han har ikke merket endringer i forhold til nabokontakt eller oppfølging fra utleier.

Referansen mener det er behov for å bedre forholdene i huset. Det som er øverst på listen er oppussing av boligen. Referansen deltar gjerne på dugnad for å utbedre forhold i nabolaget.

B o r e t t s l a g

Gjennomsnittsbeboeren - Utleiebolig i borettslag

Gjennomsnittsbeboeren (*Andre Snittet*) er norsk, 49 år, og bor på Sandsli. Andre Snittet bor sammen med barnet sitt, og har bodd i boligen i 5,5 år.

Boligen tilfredstiller familiens behov, men har ikke vært pusset opp de siste 5 årene. Andre Snittet mener boligen trenger noe oppussing, men ønsker ikke å betale mer i husleie.

Andre Snittet trives ganske godt, alt tatt i betraktning, og ønsker sjelden å flytte pga. manglende trivsel.

Andre Snittet føler seg relativt god hjemme i nabolaget, men har få venner og bekjente i området. Han har heller ikke mange fortrolige eller naboer som han synes han kan kontakte for praktiske ting (som å låne ett egg hvis det kniper). Han kunne tenke seg litt mer kontakt med naboene, men synes det til tider er vanskelig. Andre Snittet pleier ikke besøke noen i nabolaget, og kjenner kun noen få ved navn. Andre Snittet er derimot på hils med en god del av naboene, og slår av og til av en prat med et par.

Andre Snittet er usikker på om det skulle vært gjort noe for å bedre forholdene i huset eller boligen, det måtte i så fall være litt oppussing. Og Andre Snittet deltar gjerne på dugnad dersom det skulle bli aktuelt.

Referansen - Andelseieren i borettslag

Gjennomsnittsbeboeren (*Andre Referansen*) er norsk, 52 år, og bor på Løvsstakksiden. Andre Referansen bor med sin ektefelle, og har bodd i boligen i 10 år.

Boligen tilfredstiller familiens behov, og har vært pusset opp en god del de siste 5 årene.

Andre Referansen trives svært godt i borettslaget, og ønsker svært sjelden å flytte på grunn av manglende trivsel. Han føler seg ikke ensom, har noen venner og bekjente i nærmiljøet, og føler at han har såpass kontakt med naboene at han kan låne ting til matlaging. Andre Referansen har til en viss grad fortrolige i nabolaget, er på hils med en rekke naboer, kjenner navnet på mange, men besøker sjelden noen av dem. Andre referansen synes kontaktnivået er passelig.

Andre referansen synes godt det kunne vært gjort noen oppgraderinger i nabolaget, og har da uteområdene som første prioritet. Han deltar gjerne på dugnad for å få gjennomført oppgraderingen.