

Innsats for leie i alternative boformer

Rapport om leieboeres egeninnsats i Ormsundveien Økogrend og Enebakkveien 37



Rapporten er skrevet av Catharina Sletner fra Byantropologene, på oppdrag for Ormsundveien Økogrend.
Prosjektet er finansiert med midler fra Husbanken. Prosjektet ble startet i april 2020 og avsluttet i desember 2020.
Alle bilder er tatt av Byantropologene, beboere i Enebakkveien 37 og Ormsundveien Økogrend.

www.byantropologene.no

Introduksjon	3
Innsats, bidrag og behov	5
Ormsundveien 14 - innsats for leie	5
Økonomisk bidrag: Husleie	7
Ikke-økonomisk egeninnsats	7
Restaurering som egeninnsats	8
Organisatorisk egeninnsats	9
Enebakkveien 37 - bidrag, behov og samvittighet	9
Husleie	9
Behov	10
Bidrag	11
Bidrag og innsats - verdifulle erfaringer til sammen	11
Sosial mobilitet og mulighetsrom	12
Pilotprosjektene og samfunnsbidrag	14
Oppussing og eierskap	15
Ormbakkveien - veien til nye alternative boformer	16
Målgruppe	16
Organisasjonsmodell	17
Antall boenheter og husholdninger	17
Fysisk tilrettelegging	17
Positive erfaringer av innsats for leie	18
Oppsummering og anbefalinger	19
Viktige anbefalinger til nye prosjekter	19
Ressurser	20
Vedlegg	21
Eksempel på egeninnsats i Ormsundveien - bygging av soverom	21
Eiendoms- og byfornyelsesetaten svarer skriftlig på spørsmål om Ormsundveien	21

Introduksjon

Denne rapporten er gjennomført av Byantropologene AS på oppdrag for Stiftelsen Ormsundveien Økogrend, med støtte fra Husbanken. Rapporten er basert på kvalitative intervjuer og fokusgrupper med beboere i to pilotprosjekter for alternative boformer i Oslo kommune: Ormsundveien Økogrend og Enebakkveien 37. Til slutt i denne rapporten ligger også EBY sine svar på spørsmål om Ormsundveien som pilotprosjekt for tredje boligsektor, samt et knkret eksempel på egeninnsats i Ormsundveien.

Rapporten skal være et ressursverktøy for å løfte frem verdifulle erfaringer i forbindelse med Oslo kommunes program for tredje boligsektor.¹ Ormsundveien Økogrend er trukket frem av kommunen som et mulig pilotprosjekt.

Om Ormsundveien

Ormsundveien Økogrend er et skisseprosjekt for et bærekraftig nabolag i Oslo, med utgangspunkt i det eksisterende byøkologiske boligprosjektet Ormsundveien 14 (O14), som ble vedtatt av Oslo bystyre i 2007, samt flere boliger i nabolaget som i dag står tomme. Siden 2012 har en arbeidsgruppe bestående av arkitekter og beboere gradvis utformet et skisseprosjekt for en liten grend med en kombinasjon av boliger og næring². Skisseprosjektet er finansiert gjennom Husbankens kompetansetilskudd for bærekraftig bolig- og byggkvalitet. Per i dag bor det syv mennesker (fire voksne og tre barn) i ett av husene i Ormsundveien. Beboerne jobber kontinuerlig med å sette i stand huset, samtidig som de driver organisatorisk arbeid for å realisere målet om å bli en økogrend med plass til opp mot hundre beboere fordelt på flere hus. Prosjektet har en kjernegruppe som jobber organisatorisk og med ideutvikling, men alle avgjørelser tas i fellesskap av beboerne.

Om Enebakkveien 37

Enebakkveien 37 (E37) er en bygård i Oslo og et byøkologisk pilotprosjekt som ønsker å vise hvordan økologiske, sosiale og økonomiske mål kan underbygge og forsterke hverandre. Gjennom valg av fellesløsninger, bruk av

¹ Se Kunnskapsgrunnlag for kommunal boligpolitikk 2018:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>

² Skisseprosjekt: https://issuu.com/eriksenskajaa/docs/ormsundveien___kogrend

gjenbruksmaterialer og stor grad av egeninnsats jobber de for å sikre lave bokostnader, samtidig som de kan tilby høyere sosial levestandard.

E37 er organisert gjennom et samvirke som beboerne betaler leie inn til. Samvirket leier bygården av Oslo kommune, mens gården forvaltes av EBY. Med støtte fra Husbanken og i samarbeid med Gaia arkitekter fikk samvirket utarbeidet en forprosjektrapport for det byøkologiske pilotprosjektet i 2006.

Felles visjoner

De to prosjektene har tydelige visjoner om å vise veien for nye måter å leve på i Oslo utenfor det private boligmarkedet. Beboerne i O14 og E37 ser på det som deres samfunnsansvar å belyse mulighetene for å kunne bo og leve godt uten å være økonomisk låst til boligen - enten gjennom kjøp eller ordinære leieforhold. Løsningen for å holde bokostnadene nede er at beboerne selv gjør oppgaver som vanligvis er satt vekk til eksterne.

Både O14 og E37 ønsker å vise at de kan være pilotprosjekter for tredje boligsektor i Oslo kommune, men opplever ikke å få tilstrekkelig anerkjennelse. Prosjektene vil gjerne vise at de har relevant og verdifull erfaring siden de selv har måttet prøve seg frem over tid. Denne rapporten er et ledd i å presentere O14 og E37 som relevante referanser til pilotprosjekter for alternativ boligsektor i Oslo, med fokus på "innsats for leie" som organisasjonsform.



Innsats, bidrag og behov

Beboerne i O14 og E37 er sammensatt av mennesker med ulike alder, kjønn og kulturbakgrunn. Beboerne har også ulike økonomiske forutsetninger og ulik erfaring når det gjelder tilgang til bolig. Siden O14 per dags dato kun har syv beboere, mens E37 har 22, fortøner både organisasjonsmodell, beboerdynamikk og beboeropplevelse seg ulikt.

E37 og O14 har likhetstrekk i sin organisasjonsform, der deler av husleien blir erstattet med ikke-finansielle bidrag for å kunne redusere kostnaden av å bo. Formålet med denne ordningen er å kunne tilby bolig til mange, uavhengig av økonomiske forutsetninger. I både O14 og E37 ligger det en forventning om at beboere bidrar med mer enn bare betaling av husleie. Felles for de to prosjektene er at bidrag forventes å gjøres stort sett på eget initiativ, og det ikke finnes noen formell leder som fordeler oppgaver og roller eller følger opp arbeidet. I avsnittene som følger ser vi på organisasjonsmodellene som O14 og E37 bruker, og hvordan disse kan sammenlignes og skilles fra hverandre på ulike måter.



Ormsundveien 14 - innsats for leie

Ormsundveien beskriver visjonen på hjemmesiden sin:

“Vi ønsker at grenda skal bli et inkluderende byøkologisk boligområde i en vernet bygningsmasse. Grenda vil bestå av rimelige utleieboliger med langsiktige leieavtaler og en stabil beboergruppe med lite gjennomstrømning. Mennesker i ulike livsfaser skal kunne bo godt og stabilt her. Unge voksne, enslige og barnefamilier, eldre, personer med bevegelseshemming og andre. Grenda vil være et knutepunkt for nabolaget, og på sikt etablere viktige tilbud som nærhelsesenter, kolonialbutikk, kafe og andre arbeidsplasser.”

I Ormsundveien jobbes det med reell sosial bærekraft, og de definerer dette som et system som gir like muligheter til å leve et godt liv og som svarer til grunnleggende menneskerettigheter. Gjennom arbeidet med Ormsundveien Økogrend har de lagt vekt på at dette nabolaget skal romme beboere med ulike ressurser og ulike sosioøkonomisk bakgrunn. De har derfor skissert en modell for grenda der opp til 30 % av beboermassen består av vanskeligstilte på boligmarkedet. Modellen er utviklet som en del mulighetsstudien fra 2017. Som et ledd i mulighetsstudien ble det arrangert verksteder der blant annet FAFO, stiftelsen UngNorge og WayBack - Stiftelsen Livet etter soning, deltok med innspill til hvordan vanskeligstilte kan integreres i grenda. Ormsundveien Økogrend legger vekt på viktigheten av en stor beboermasse for at sosial bærekraft skal oppnås. For å romme en andel vanskeligstilte, må det også være en større andel beboere som har flere ressurser og som er villige til å leve sammen med mennesker med utfordringer.

“Det er viktig å vise at det finnes alternativer.
Å utøve kritikk mot dagens boligmarked, og å fortelle om at vi
gjør det”
- Beboer i Ormsundveien



Beboerne i Ormsundveien mener at måten den kommunale boligsektoren i Oslo er organisert på, der alle som søker bolig skal være vanskeligstilte, ikke er sosialt bærekraftig, og at en del av kritikken mot det dårlige bomiljøet i de kommunale boligene i Oslo viser dette. I tillegg til en sammensatt og balansert beboermasse er faktorer som medvirkning og beboerdemokrati, langsiktige leieforhold og overkommelige boutgifter viktige for å nå målet om sosial bærekraft.

For å oppnå denne visjonen satser Ormsundveien Økogrend på rimelige utleieboliger forvaltet av en ideell boligstiftelse som organisasjonsform. I 2017 etablerte de derfor den ideelle boligstiftelsen Ormsundveien Økogrend, som skulle jobbe for å realisere mulighetsstudien. Modellen innebærer også at beboerne selv i høy grad skal være med å bygge og forme sin egen bolig og dens omgivelser. Intensjonen med å holde husleia lav, er å åpne opp for beboere som ikke har økonomi til å benytte seg av det private boligmarkedet. Byrådets skisserte modell "Innsats for leie" bygger på mange av prinsippene som Ormsundveien praktiserer, og stiftelsen jobber for at grenda skal bli tatt opp som pilot innen denne modellen.

Økonomisk bidrag: Husleie

I O14 koster husleia 6500 kr per boenhet per måned. Husleia er fast, og avhenger ikke av hvor mange arbeidstimer med innsats man legger i prosjektet. Beboerne har en felles sparekonto som kan dekke mindre investeringer til huset, men samtidig legger beboerne også inn egne ressurser i oppussing. En del av vedlikeholdet gjøres av Oslo kommune, slik som drift av det elektriske anlegget, og kommunen har tidligere tatt ansvar for utgifter knyttet til forfall og skader som oppsto før prosjektet startet.

Ikke-økonomisk egeninnsats

Beboerne i O14 holder husmøter der man diskuterer hvilke behov som finnes, men som regel blir innsatsen avstemt uformelt mellom beboere. Det gjennomførte arbeidet loggføres i etterkant. "Innsats for leie"-modellen i O14 er foreløpig ikke systematisert. I de senere år har beboerne gjennomført større



oppussingsprosjekter i leilighetene, og i den forbindelse har beboerne også loggført utgifter og egeninnsats. I vedlegget finnes et eksempel på timetall og kostnader i forbindelse med oppussing av et rom i en av leilighetene. O14 sin modell er under utvikling, og målet er å formalisere en skalerbar modell etter hvert som man får flere beboere.

I Ormsundveien er det de fysiske arbeidsoppgavene som haster mest, i tillegg til å drive utadgående organisatorisk arbeid for å sikre prosjektets overlevelse i fremtiden. Dette arbeidet sikres gjennom Stiftelsen Ormsundveien Økogrend, der beboerne er representert med to styremedlemmer. De to familiene i Ormsundveien jobber kontinuerlig med å sette i stand huset de bor i, slik at det skal bli i god levbar stand. Men de investerer ikke bare tid og krefter i oppussingen, de kjøper også inn materialer av egen lomme og investerer således også økonomisk i prosjektet utover husleien de betaler.

Restaurering som egeninnsats

Beboerne forteller at det ikke er et alternativ å kun betale den lave husleien og ikke gjøre egeninnsats, selv om egeninnsatsen ennå ikke er formalisert gjennom leiekontrakter eller bindende avtaler. Det er fordi huset har hatt en enkel standard og upraktiske løsninger. For å unngå gjennomstrømning av beboere, er det viktig å legge inn egeninnsats slik at leilighetene og fellearealene oppnår en standard beboerne selv opplever som tilfredstillende. En høy standard er ikke et mål for beboerne, da de selv mener at dette ikke er økologisk bærekraftig. Målet er at den gamle villaen i O14 skal ha en enkel standard, at huset skal være sunt og at løsningene som velges skal være økologisk bærekraftige. Beboerne mener selv at de langt på vei har oppnådd dette, men det gjenstår fremdeles noe arbeid. I en av leilighetene som i dag er under totalrehabilitering av beboerne selv, anslår beboerne at de kommer til å bruke rundt 600 timer egeninnsats fram til sommeren. Metodene som brukes er i tråd med bygningsvern-tradisjon, og det legges vekt på gjenbruk og restaurering av originale materialer. En beboer forteller:

*Det er mye mer tidkrevende å restaurere framfor å kjøpe nytt,
men det oppleves meningsfullt og riktig, og i tråd med prosjektets verdier.*

Organisatorisk egeninnsats

Beboerne forteller også at de har brukt mye egeninnsats på å opprettholde relasjonen til Oslo kommune som utleier. Gjennom de 13 årene prosjektet har eksistert, har beboerne, representert ved en beboerforening, blant annet gjennomført en mulighetsstudie i fellesskap med kommunen, representert ved forvaltningsorganet EBY. Beboerne forteller at de brukte mye tid på mulighetsstudien, som ble gjennomført i 2008/2009. De opplevde å bli tatt på alvor, men etter at mulighetsstudien, som var ledet og finansiert av EBY, var ferdig, bestemte etaten at mulighetsstudien ikke skulle settes ut i livet.

*Vi ble veldig skuffet og det medførte en dårligere relasjon
mellom beboerne og kommunen.
Proessen påvirket også samholdet innad i huset.
- Beboer i Ormsundveien 14*

Det har også vært flere konflikter med kommunen knyttet til forvaltningen og kontraktsforholdene, og en av disse konfliktene resulterte i en rettslig prosess initiert av beboerne, der det ble inngått et forlik. Beboerne mener selv at omtrent halvparten av deres egeninnsats har vært knyttet til forholdet til kommunen, og de mener at forvaltningen av pilotprosjekter i framtiden har et stort forbedringspotensiale. De legger vekt på behovet for kompetanse innen medvirkning og byøkologi. Ormsundveien tror at nøye forventningsavklaring og gode arenaer for kommunikasjon er viktig for at kommunale pilotprosjekter skal fungere slik de er tenkt.

Enebakkveien 37 - bidrag, behov og samvittighet

Husleie

E37 har en modell som vurderer husleieprisen etter beboeres evne til betaling. Hele bokollektivet har et minimumsbeløp de trenger for å dekke driftskostnader på huset. Denne kan variere avhengig av driftskostnadene til enhver tid, samt om kollektivet ønsker å spare opp penger til noe spesielt. Når minimumsbeløpet er fastsatt, kan

beboere komme med “bud” på hvor mye de har mulighet og/eller er villig til å betale i husleie i måneden utover dette.

Noen vil kanskje være så sparsommelige de kan, noen vil kanskje være mer rause. Målet vil være å unngå begge deler, at man betaler rettferdig med hensyn til inntekt. Det er også åpent for at man midlertidig senker sin husleie til minimumskravet ved behov.

- Beboer i E37

I E37 er mange av beboerne frilansere som fikk endret jobbsituasjon etter at korona-pandemien inntraff i 2020. Da var det mange som fikk redusert inntekt, og justerte husleie ned til minimumsbeløpet. Høsten 2020 var denne satt til 750 kr per måned per leilighet. Andre, som ikke ble berørt, har justert opp sin egen husleie i solidaritet med bokollektivet.

Differensieringen av leien er frivillig utover minimumskravet, og det man betaler er også transparent og synlig for de andre beboerne. Systemet er på denne måten basert på samvittighet, der hver husholdning vurderer selv hvor mye de har mulighet til å bidra økonomisk.

Behov

Både E37 og O14 ønsker at bokollektivene skal bidra inn i et større samfunnsmessig perspektiv



der man kan tilby boliger til mennesker som trenger det. I Ormsundveien er dette ennå på visjonsstadiet, mens i E37 har man allerede erfaring med å gi husly til trengende.

En beboer forteller at han og samboeren var nybakte foreldre da de plutselig fant seg selv uten tak over hodet. De hadde et tydelig behov for bolig, fikk høre om muligheter i E37 via bekjente og fikk så en leilighet. I etterkant forstod de at de hadde blitt vurdert etter "bidrag og behov"-modellen, og at de dermed ble ansett som leietakere med større behov enn bidragsevne. Senere har rollen endret seg, og beboeren er nå en ivrig bidragsyter, særlig i det utadrettede organisatoriske arbeidet med bokollektivet.

Bidrag

I E37 finnes det muligheter for å bidra på flere måter. Å pusse opp sin egen boenhet blir sett på som en form for bidrag, men det foreligger også en forventning om at man bidrar inn i bofelleskapets felles prosjekter. Dette kan være konkrete oppgaver som går på drift og vedlikehold av hus og fellesarealer, eller organisatorisk og sosialt som å jobbe med husets økonomi eller arrangere konserter og eventer på huset. Som med det økonomiske bidraget i husleia, er bidrag også styrt av den enkelte beboers samvittighet og initiativ.

Bidrag og innsats - verdifulle erfaringer til sammen

I O14 har de erfart at det er viktig med en god sammensetning av mennesker for at "innsats for leie"-systemet skal fungere godt. Begge bokollektivene har også erfart at for at et innsatsbasert og/eller inntektsdifferensiert system skal fungere godt og med lavt konfliktnivå, må systemet formaliseres grundig og bygges på et felles idégrunnlag. At folk bidrar ulikt, enten i form av investert tid eller former for bidrag, må inngå som en del av modellen og ikke bli overlatt til tilfeldigheter da dette kan skape misforståelser og bli grobunn for konflikt og mistriivsel. Det er også viktig med en viss mengde beboere, slik at forskjeller utjevnes og slik at de som ikke har mulighet til å legge inn store ressurser, blir en belastning for andre.

E37 har gjort seg mange erfaringer gjennom sin organisering. Når det gjelder forventningen til ikke-finansielle bidrag har modellen blitt opplevd som uklar. En beboer anbefaler at nye bokollektiver som skal startes, bør ha tydelige vedtekter og rettigheter for roller og bidrag. Dette fordi det er vanskelig å måle ulike typer oppgaver. Når man ikke har en leder som distribuerer oppgaver og setter opp prioriteringer, vil det være individuelt hva man vektlegger som viktig bidrag. En beboer i E37 understreker at det er viktig å se på bidrag og egeninnsats som mye forskjellig, og å kontinuerlig redefinere hva som legges i det begrepet for de som bor der. Beboernes bidragsevne bør også i høy grad være styrende for hva som forventes av fellesskapet. Dette sikrer samskaping, og at beboerne får oppgaver som er overkommelige og som reflekterer det som er innenfor bidragsevne.

I O14 er det til hinder for utviklingen og organisasjonsmodellen at de er for få. De trenger et bredere spekter av mennesker med ulike ressurser som kan gjøre ulike oppgaver. I E37 har en mer sammensatt beboergruppe der man f.eks har beboere med kompetanse til å designe nettside og med bakgrunn fra håndtverkerfaget til oppussing og vedlikehold.

E37 opererer med et prinsipp om at beboernes innsats i kollektivet balanseres etter bidrag og behov. Dette vil si at enkelte beboere kan ha økt *behov* for bolig (enten generelt eller i perioder) mens andre beboere verdsettes etter hvordan de bidrar inn i kollektivet.

Sosial mobilitet og mulighetsrom

Å ha lave boutgifter kan skape et mulighetsrom i hverdagen som man ikke ellers ville fått i ordinære leieforhold eller ved opptak av boliglån til kjøp. En beboer i E37 observerer hvordan boformen de tilbyr gir muligheter til å endre både arbeids- og bosituasjon:

“ Det er sosial mobilitet her.
Folk får seg jobb av å bo her og noen flytter videre på småbruk.”
- Beboer i E37

Med dette menes at de lave boutgiftene gjør at beboerne får mulighet til å faktisk kunne søke jobber og ha fleksibilitet og overskudd nok til å bruke tid på dette, mens man samtidig lever godt. Sitatet viser også at beboere som evner å spare penger på å bo i E37, kan bygge seg opp muligheter til å kjøpe sin egen bolig på sikt. For noen i E37 er dette bare positivt, og bokollektivet blir på denne måten et springbrett videre til en bedre boligtilværelse. For andre i E37 strider denne utviklingen mot det de mener er idealismen bak prosjektet i seg selv. Men selv om mange av beboerne i E37 ønsker å bo idealistisk, er det viktig å se på konteksten rundt som ennå er styrt av idéer om at en inngang til det private boligmarkedet er den eneste veien til reell boligtrygghet.

Det er ikke dermed sagt at E37 ikke er et sted man kan bli boende. Muligheten til å være med på å sette i stand og oppgradere sin egen boenhet, gjør at beboerne opplever økt eierskap og en tilhørighet de ikke ville fått i et ordinært leieforhold. Beboerne investerer tid, krefter og av og til også penger i oppussing av boenheten, og avkastningen de henter ut er ikke økt verdi av boligen slik man gjerne tenker i selveide leiligheter, men heller trygghet og opplevelsen av at boligen er et personlig hjem man kan gjøre som man vil med.

I Ormsundveien ser de ikke på sosial mobilitet som et mål. Målet er at boligprosjektet i seg selv skal tilby en stabilitet og bokvalitet som gjør at beboerne ønsker å bli boende her. Dersom Ormsundveien Økogrend realiseres, tror beboerne at alle aspektene ved grenda, både hva gjelder bostabilitet, beboerdemokrati, boligkvalitet og fellesskap vil føre til at grenda blir et sted der folk ønsker å bo og leve sine liv, og investere av sin tid.



Pilotprosjektene og samfunnsbidrag

O14 ønsker ikke bare å vise frem hvordan det er mulig å leve alternativt uten økonomiske muskler i Oslo. De har også jobbet mye med å komme frem til hvor mange trengende de kan huse innenfor sitt system, og som dermed helt konkret kan være en samarbeidspartner for kommunen med hensyn til boligmangel for vanskeligstilte.

Ormsundveien har regnet ut at de, såfremt de får muligheten til å skalere opp sitt bokollektiv i både beboerantall og boligarealer, kan huse omtrent 30% vanskeligstilte. Tallet understreker hvor viktig det er at et solid flertall av beboerne har mulighet til å bidra både fysisk og økonomisk inn til økogrenda, for å muliggjøre den solidariske delen av prosjektet.

To av beboerne i Ormsundveien er kritiske til dagens boligpolitikk, der den eneste måten å oppnå botrygghet på er gjennom økonomisk eierskap. De mener dette er en svakhet ved den norske modellen, som gjør seg spesielt gjeldende for de som av en eller annen grunn står utenfor boligmarkedet. E37 og O14 ønsker å vise at det er mulig å oppnå eierskapsfølelse, bostabilitet og et godt bomiljø i leid bolig. De er spente på hvilke resultater som vil komme når Oslo kommune setter i gang med å bygge opp en tredje boligsektor.

“Vi er skeptiske til at store kommersielle aktører nå snuser på tredje boligsektor og stiller spørsmål ved motivasjonen bak dette. Det er viktig at tredje boligsektor skal være tuftet på medvirkning og reell bærekraft, og ikke-kommersielle aktører bør få forrang når tredje sektor-piloter skal igangsettes.”
- Beboere i Ormsundveien

Beboerne mener også at flere enn de som velges ut gjennom pilotprosjekter bør få oppnå botrygghet og eierskapsfølelse i leid bolig. De peker blant annet på vanskeligstilte som leier privat eller kommunal bolig, og mener at også disse bør få styrket sin posisjon gjennom lengre leiekontrakter, mer medvirkning og rimeligere husleier.

Oppussing og eierskap

“Når jeg pusser opp, er det ikke bare for meg selv. Det er også for de andre jeg bor med, og for de som skal flytte inn etter meg” - Beboer i E37

Muligheten til å kunne pusse opp og sette i stand boenheten sin etter eget ønske, får positive effekter når det gjelder tilhørighet og opplevd eierskap til boligen. I både E37 og O14, opplever beboerne at stedet er et *hjem* i mye større grad enn de har gjort i tidligere private leieforhold. Dette skyldes muligheten til å forme og sette i stand boligen, men også at man ikke har tidsbegrensede kontrakter og kan tenke langsiktig og bli boende så lenge man vil.

“Her har du muligheten til å bygge en hylle og henge den der du vil. Du får langsiktighet og trygghet. Jeg kjenner veldig mye mer eierskap her enn andre steder jeg har bodd.”
- Beboer i E37

Å kunne bidra med innsats for både fellesskap og opprustning av bofellesskapet på ulike måter, oppleves som en meningsfull måte å bo og leve på. I samtaler med beboerne kommer det frem at økonomisk eierskap kommer i skyggen og blir mindre attraktivt, når man får dekket behovet for tilhørighet og bostabilitet.

Hvis noe går i stykker, så er det vårt ansvar å fikse det.
Det gir eierskapsfølelse.
- Beboer i Ormsundveien 14

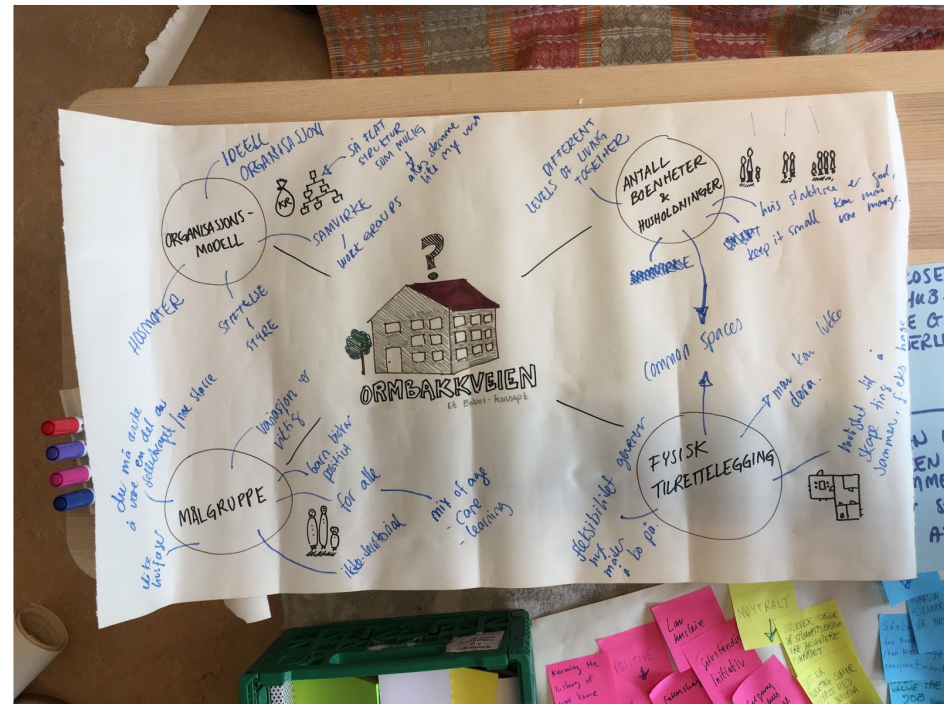


Ormbakkveien - veien til nye alternative boformer

Som en del av datainnsamlingen til denne rapporten avholdt Byantropologene en workshop med beboere fra E37 og O14. Målet var å trekke frem de viktigste erfaringene med å bo i de to bokollektivene og sammen komme frem til et “drømmekonsept” som kan være til inspirasjon for de som vil etablere nye alternative boformer med innsats forleie som organisasjonsform. Konseptet fikk navnet Ormbakkveien. Vi så på ulike deler som må tenkes på når man utformer et bokonsept og endte opp med inndelingen som følger:

Målgruppe

For å kunne bo i “Ormbakkveien” må du ønske å være en del av et felleskap. Dette bør være et hovedmotivasjon for innflytting. I tillegg kan det hjelpe at man har en ikke-territorial personlighet, der man er mer åpen for å dele av både seg selv og sine eiendeler og arealer, enn av å avgrense dette. Samtidig er det viktig at beboergruppen er mangfoldig og satt sammen av mennesker i ulike livsfaser. Særlig barn bidrar positivt til et bofelleskap fordi de gjør at voksne “skjerper seg” og jobber for å skape trygge rammer som også kommer beboerne generelt til gode. Variasjon i ferdigheter er også viktig, for å sikre at beboerne kan gjennomføre et bredt spekter av oppgaver og at man finner sin måte å bidra på.



Organisasjonsmodell

Det ble foreslått at en ideell organisasjon er fint å ha i bunnen, for å sikre at man viderefører målet om å holde bokostnadene nede og bygge opp under en felles identitet. Så flat struktur som mulig er å foretrekke, og der alles stemme er like mye verdt. Dette fordrer likevel at man har en klar organisasjonsstruktur der roller er tydelig fordelt og det er lite rom for misforståelser og tolkning. Husmøter er viktig for å holde fellesskapet i live, og gi en arena for å uttrykke seg og komme til enighet rundt spørsmål og utfordringer som berører boligen som en helhet.

Antall boenheter og husholdninger

Hvis strukturen er god, kan man være mange. Noen mener likevel at man bør "keep it small" for å sikre tilhørighet og oversikt. Akkurat ideelt antall var vanskelig å komme frem til, da dette avhenger av lokasjon og hva slags fysiske omgivelser man må forholde seg til. En viss beboermasse er riktignok en forutsetning for å lykkes, og E37 er i så måte et mye bedre eksempel enn O14.

Fysisk tilrettelegging

For å trives i bofellesskapet er det viktig å kunne være sosial og trekke seg tilbake. Man må kunne "lukke døra". Samtidig er det viktig å fokusere på gode og fleksible fellesarealer der man kan utfolde seg. Å legge til rette for arenaer der man kan skape ting sammen vil underbygge fellesskapet. Et godt eksempel på dette er en felleshage for dyrking.

Positive erfaringer av innsats for leie

- Opplevelse av eierskap
- Å lære at man kan klare seg med mindre
- Mindre forbruk
- Lære nye ferdigheter
- Mulighet for god livskvalitet
- Sosial mobilitet

*Jeg opplever en større og mere direkte plattform for å møtes, noe som gjør at vi kan bli godt kjent.
Vi kan dele erfaringer og gode råd og være sosiale i vår egen bakgård.
Vi hjelper hverandre, kanskje noen har bil og kan hjelpe til der. Noen har barn og kan få barnepass.
Noen er syke og slipper å sette alle krefter inn for å få noen til å handle for seg.
- Beboer i E37*

O14 har brukt mye tid på søknader, bevilgninger og byråkrati, noe som har tatt krefter og gjort det vanskelig å fokusere på intern organisering og å få på plass et solid system. I et bofelleskap der innsats for leie ligger til grunn, er man avhengig av et system som fungerer for å motvirke konflikt og misforståelser. Avstemming av forventning til innsats og rollefordeling er viktige forutsetninger for at systemet skal være bærekraftig over tid.

Oppsummering og anbefalinger

Viktige anbefalinger til nye prosjekter

- Et formalisert system som bygger på et felles idégrunnlag
- Et system som er mer fleksibelt enn rigid, men med tydelige metoder for oppfylning av forventninger og oppgavefordeling for å unngå misforståelser og konflikt
- Å skille tydelig mellom frivillig baserte innsatsområder og forventede innsatsområder
- En beboergruppe med en bred sammensetning av ferdigheter
- En skalerbar modell som fungerer godt uavhengig av antall beboere. Et minimum som sikrer stabilitet og nok ressurser er likevel viktig.
- En forvaltningsmodell der både utleier og beboerne har kompetanse innen medvirkning, og der samarbeidet mellom pilotprosjekt og utleier fungerer godt

Ressurser

Skisseprosjekt Ormsundveien: https://issuu.com/eriksenskajaa/docs/ormsundveien___kogrend

Enebakkveien rapport 2007:

<https://butters.no/wp-content/uploads/publications/2007.By%C3%B8kologi%20p%C3%A5%20V%C3%A6rnga%20En%20ebakkveien%2037%20rapportvedlegg2.pdf>

Kunnskapsgrunnlag for kommunal boligpolitikk 2018:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>

Vedlegg

1. Eksempel på egeninnsats i Ormsundveien - bygging av soverom
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten svarer skriftlig på spørsmål om Ormsundveien

Eksempel på egeninnsats – bygging av soverom Av beboerforeningen i Ormsundveien 14

I Ormsundveien 14 har en av familiene lenge hatt et ønske om å utvide sin leilighet slik at barna får eget soverom. Da en liten hybel vegg-i-vegg ble stående tom, fikk beboerne etter hvert tillatelse fra kommunen til å slå sammen de to leilighetene. Beboerne måtte selv bekoste alle utgifter, og sommeren 2020 satte beboerne i gang rehabiliteringen. Hybelen hadde vært preget av manglende vedlikehold, og det var mye som måtte gjøres. Kjøkkenet ble bygd om til soverom, og beboerne brukte til sammen rundt 300 timer på dette arbeidet. Beboerne har valgt løsninger som framstår som tungvinne, slik som å rehabilitere det originale panelet framfor å sette opp ny kledning. Bortsett fra parkett på gulv, var alle løsninger basert på prinsippene om bygningsvern. Gamle originale materialer ble gjenbrukt der det var mulig, originale brukte bygningsdeler ble kjøpt inn der det manglet, og det ble kun brukt miljøvennlige linoljebaserte produkter. Skjevheter i huset medfører også økt tidsbruk, siden alt av listverk, nytt gulv og ny takhimling må tilpasses skjevhetene.

Vinduene, som utgjorde et stort varmetap, ble restaurert i løpet av sommeren og høsten. Gamle vindusrammer og listverk innvendig og utvendig ble skrapet ned til treet, pusset, oljet, sparklet og malt med tre lag linoljemaling. Noen felt i rammene var råteskadet. Disse ble skjært bort, og nytt treverk ble felt inn. Noen av rutene ble erstattet med originalt glass som beboerne har spart fra andre restaureringsprosjekter, og som de selv kappet. Det ble satt inn nye tetningslister rundt vinduene, som nå isolerer godt.

Det meste av arbeidet som ble gjort, har beboerne selv tilegnet seg kunnskap til å gjøre, slik som vindusrestaurering og maling med linolje. I 2008 hadde beboerne en byggfadder som ga opplæring i vindusrestaurering, og i ettertid har beboerne også tilegnet seg ny kunnskap og investert i verktøy som gjør denne jobben mulig. En av beboerne er utdannet tømrer, og dette har også gjort prosessen enklere. I regnskapet er det meste av arbeidet satt opp med en symbolsk timepris på 200 kr, mens tømrerarbeid (blending av dør, innsett av ny dør, senking av tak, nytt gulv) er satt opp med timepris på 700 kr.

Beboerne har selv estimert sin egeninnsats til en verdi av 86900 kr, i tillegg til innkjøp av materialer, samt elektriker.

Beboerne skal også rehabilitere gang, toalett, soverom og glassveranda i leiligheten, og anslår at de kommer til å være ferdige med oppussingen innen utgangen av 2021.





Tidsbruk ved rehabilitering av soverom:

restaurering av original perlestaff	70
blending av dør med innsetting av gjenbrukt perlestaff	4 (tømrer)
innkassing av åpen rørløsning med gjenbrukt perlestaff	15 (tømrer)
isolering av vegger	5 (tømrer)
senking og isolering av himling, ny himling med tidsriktig perlestaff	25 (tømrer)
listing av takhimling med tidsriktig listverk	15
rehabilitering og innsett av original heltre dør kjøpt brukt	15
maling av vegger og tak med 3 lag linolje	25
restaurering av 9 stk vinduer med karm innendørs og utendørs	90
legging av gulv - parkett	8 (tømrer)
gulvlisting med tidsriktig listverk	5
planlegging og materialkjøp	30
sum antall timer	292

kostnad	
egeninnsats ordinær 235t X 200	47.000
egeninnsats tømrer 57t X 700	39.900
sum egeninnsats	86.900

Spørsmål til EBY om byrådssaken “Nye veier til egen bolig”

I tildelingsbrevet til EBY heter det at:

Byrådsavdelingen viser til byrådsak 145/2019 «Nye veier til egen bolig». Etaten vil ha en viktig rolle i å bistå byrådsavdelingen i oppfølgingen av byrådssaken. Generelt skal etaten delta aktivt i arbeidsgruppen som har i oppgave å foreslå hvordan byrådssaken skal følges opp. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er som del av oppfølgingen gitt i oppgave å utarbeide konseptvalg-utredning for en av pilotene angitt i byrådssaken knyttet til etablererboliger. Det må også kunne påregnes at etaten vil få andre oppgaver i den videre oppfølgingen av byrådssaken

I den nevnte byrådssaken skisseres en modell der leieboere kan gjøre egeninnsats i bytte mot en redusert husleie.

1) Hvilke erfaringer har etaten gjort seg med Ormsundveien 14 og Enebakkveien 37 som byøkologiske pilotprosjekter der beboerne skal bidra med høy grad av egeninnsats siden prosjektene ble vedtatt i bystyret i 2007?

Svar:

Konseptet byøkologi med egeninnsats er i prinsippet godt og det er en spennende og bærekraftig tankegang inn i en klimavennlig byutvikling. Vår erfaring er imidlertid at det er en del utfordringer med konseptet sett opp mot gjeldende regelverk. I vår forvaltning av etatens eiendommer har vi en rekke offentligrettslige krav med tilhørende dokumentasjonskrav som medfører begrensninger i hva som kan utføres som egeninnsats. Dette ser vi kan være et potensielt hinder i arbeidet med byøkologiske eiendommer. Det vil i mange tilfeller også være nødvendig at EBY gjennomfører deler av tiltaket i egen regi; f.eks ved søknadsplikt iht. Plan-og bygningsloven eller dersom tiltaket dels er omfattet av eieransvaret iht. kontrakt. EBY som eier får i slike tilfeller et større ansvar med å både kontrollere og komplettere arbeider utført som egeninnsats.

Mange av EBY sine bygg er det knyttet verneverdier til, noe som også legger egne føringer både for hva som kan gjøres og også hvordan arbeidet kan utføres. Ormsundveien 14 er et eksempel på en eiendom med vernehensyn som må ivaretas. Dette innebærer dermed en dialog og avklaring med Byantikvaren før tiltak kan komme til utførelse. Tiltak i regi av leietaker kan også by på utfordringer knyttet til SHA-aspektet (sikkerhet, helse, og arbeidsmiljø), da alle bygningsmessige arbeider er omfattet av forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften).

2) Har EBY gjort seg noen vurderinger på hvordan erfaringene fra pilotprosjektene kan trekkes inn i EBY og Byrådets arbeid med alternative boformer?

Svar:

Foreløpig er EBYs erfaringer med pilotprosjektene relatert til etablererboligmodellen hvor alternative boformer ikke er vurdert i særlig grad. Det vil være naturlig å trekke inn erfaringer fra arbeide med Ormsundveien 14 og Enebakkveien 37.

3) Har EBY gjort seg opp noen tanker om hvordan leiekontrakter kan se ut jfr. "Nye veier til egen bolig" med erfaringene fra pilotprosjektene som grunnlag?

Svar:

Det er foreløpig ikke gjort noen vurderinger av hvordan leiekontrakter kan se ut i en modell hvor egeninnsats kan gi redusert leie. Tankegangen er hentet fra den Danske etablererboligmodellen hvor det etableres et leienivå, f.eks. kostnadsdekkende leie, hvor det gis fradrag for definerte oppgaver/ansvar for definerte forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsuppgaver

For øvrig vises til spørsmål 1. Der fremkommer det et behov for nærmere regulering av ansvarsforhold i leiekontrakt. Imidlertid vil husleielovens regler sette skranke for hva man kan pålegge en leietaker av ansvar i et boligforhold.

Ved å knytte dokumenterbare kriterier til leiekontrakten slik at kontrakten i seg selv bygger opp under og sikrer formålet byøkologi kan leiekontrakten bli et virkemiddel til å realisere prosjektet. For at utleier skal kunne følge opp at formålet tilgodeses bør det i leiekontrakten stilles krav om jevnlig rapportering på egeninnsats, beboerstatus, fremleievilkår mv.

4) Modellen med egeninnsats er sårbar om man ikke har et tydelig og formalisert system med kontrakter. Har EBY tanker/forslag til hvordan man kan legge til rette for at egeninnsats vil fungere som en del av modellen?

Svar:

For å kunne få til et formalisert system med egeninnsats i leiekontrakter bør man søke å utrede muligheter for å gjennomføre forsøksprosjekt slik at man eventuelt kan fravike husleielovens regler i boligforhold og byggherreforskriftens regler om SHA ved egeninnsats, samt eventuelt annet regelverk.

5) Hvilke type boliger mener etaten vil være egnet for modellen med egeninnsats og lav husleie?

a) Kan etaten se for seg at målet med rehabilitering av boliger skal være en lavere standard?

Svar på 5:

I byrådsaken «Nye veier til egen bolig» beskriver byrådet bl.a. en pilot for utleieboliger inspirert av den danske Almenbolig+-modellen. Hovedelementene i denne modellen går ut på å tilby utleieboliger med lavere leiepriser enn det som er vanlig. Prisreduksjonene oppnås ved å få ned bygge- og vedlikeholdskostnader, blant annet gjennom bruk av prefabrikkerte moduler, og egeninnsats fra beboerne for å utføre drifts- og vedlikeholdsuppgaver. Rehabilitering av bolig er ikke et element som inngår i denne modellen.

Hvis man tar utgangspunkt i en kostnadsdekkende husleie må reduksjon i leie uansett boligtype være knyttet opp mot at beboerne tar ansvaret for oppgaver en eier ellers ville hatt til forvaltning (F), drift (D) eller vedlikehold (V). Det vil trolig være mer krevende å gjennomføre en slik modell i større bygg med krevende teknisk infrastruktur enn for lavblokker og rekkehus/småhus med fellesområder inne og ute. Oppgaver beboerne kan gjøre selv, vil være relatert til drift- og vedlikeholdsuppgaver en eier ellers ville kjøpt og som ikke krever ulike former for sertifisering. Hensikten med en rehabilitering er gjerne at tilstanden for en bygningsdel eller teknisk infrastruktur er slik at den må utbedres og at det er knyttet store kostnader til å ikke gjøre tiltaket, eventuelt at det vil medføre følgekostnader f.eks. knyttet til HMS forhold.

Generelt vil en mer kompleks bygningsmasse og annen type bruk kunne medføre strengere offentligrettslige krav. Noe som vil være vanskeligere å etterleve ved egeninnsats i en slik modell.

Svar på 5 a):

Rehabilitering er som nevnt over ikke et element som inngår i Almenbolig+-modellen. Når det gjelder ev. byøkologiske pilotprosjekter å la Ormsundveien 14 og Enebakkveien 37, kan etaten se for seg en rehabilitering til en lavere standard enn normalstandard pr dags dato. Dette med hensyn til blant annet materialvalg, kvalitet og bygningsmessige innretninger. Det vil imidlertid være noen ufravikelige krav som gjelder for alle typer bygg, som for eksempel krav til brannsikkerhet, hvor målet ikke kan være lavere standard. Her må fokuset være på at rehabiliteringen er tilstrekkelig for å utbedre forholdet og arbeidene må være håndverksmessig utført.

6) Hvilken kompetanse tror etaten at beboerne trenger for å bidra med egeninnsats?

Svar:

I henhold til de offentligrettslige kravene vil beboerne i slike byøkologiske pilotprosjekter ha behov for å tilegne seg kunnskap innenfor flere fagområder. Beboerne kan ved å innhente faglært bistand få oppfølging og kontroll

med at de oppfyller gjeldende regelverk. Når det gjelder drifts- og vedlikeholdsoppgaver etter Almenbolig+-modellen vil det ikke være behov for særlig kunnskap på ulike fagområder.

7) Kan man se for seg at Ormsundveien og Enebakkveien deler av sin kunnskap når byrådet, og kanskje også EBY, skal ha ansvar for å jobbe med nye piloter innenfor 3. boligsektor?

I byrådets tildelingsbrev til Eiendoms- og byfornyelsesetaten står det også at etaten skal ha en rolle i realisering av følgende mål i byrådserklæringen:
I byrådserklæringen heter det at byrådet vil jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter. Etaten skal i samarbeid med Plan og bygningsetaten utrede behov og kartlegge kommunens handlingsrom for å tilrettelegge for nye og alternative boformer. Tilsvarende avsnitt finnes i Plan- og bygningsetatens tildelingsbrev.

Svar:

All erfaring anses nyttig både fra beboersiden og fra utleiersiden. Slik sett er erfaringene fra de byøkologiske prosjektene en viktig kilde til både erfaring og kunnskap. Det forutsettes at boligløsningene og forvaltningsmodellene tilfredsstiller mål og kriterier i byråds sak 145/19

8) I byrådserklæringen står det at de nevnte selvbyggings- og byøkologiske prosjektene skal være på Ormsund. Hvilke muligheter er det for selvbygging på Ormsund i dag?

Svar:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten skal sammen med Plan- og bygningsetaten utrede behov og kommunens handlingsrom for å tilrettelegge for nye og alternative boformer. Arbeidet skjer i dialog med Byrådsavdeling for byutvikling og er i oppstartsfasen. I byrådsplattformen står det at byrådet vil «jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter, blant annet i Hauskvartalet og på Ormsund.» Det er altså ikke slik at byrådet har sagt at det skal være selvbyggings-prosjekter på Ormsund. Hvilke boformer som kan være aktuelle på Ormsund, må avklares gjennom prosessen med videre utvikling av området.

9) Beboerforeningen i Ormsundveien 14 har utarbeidet en mulighetsstudie sammen med Eriksen Skajaa / Fragment arkitekter, kalt Ormsundveien Økograd. Denne rapporten er finansiert av Husbanken, og den skisserer blant annet et selvbyggingsprosjekt på Ormsund. Har etaten vurdert muligheten for de forslagene som presenteres i mulighetsstudien?

Svar:

Mulighetsstudien ble sendt EBY i tilknytning til behovskartleggingen som ble gjennomført tidlig i 2019, og viste muligheter for boligutnyttelse, men er ikke vurdert nærmere av etaten. Det vil være naturlig å vurdere forslagene i studien i forbindelse med det videre arbeidet med utvikling av området.

10) Kan det være naturlig å tenke at Ormsund kan være område for pilot på innsats for leie?

Svar:

Dette må avklares gjennom prosessen med videre utvikling av området, jf. svar på spm. 8