

NBBL-rapport 1:2004 Kreativ samhandling



Eksempler på samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag

Visjon og virkelighet



Formålet med dette informasjonsheftet er å inspirere. Det skal lokke fram visjonære tanker og ideer om hva og hvordan boligbyggelag og kommuner kan samarbeide.

Heftet inneholder eksempler på typer av samarbeid som er kjent for de fleste, men også det som er mindre kjent. Jeg håper derfor at lesernes tanker også penses i retninger hvor det lokalt ikke samarbeides så mye i dag. Med andre ord: NBBLs håp er at heftet skal utgjøre en kilde til nyskapning - både i boligbyggelag og i kommuner.

Grunnlaget for heftet er veldig konkret. Det består av en rekke eksempler på hvordan kommuner og boligbyggelag samarbeider i dag. Allikevel tror jeg dette vil fungere visjonært for flere enn meg. Mangfoldet i eksemplene går nemlig langt ut over hva som praktiseres på noe enkeltsted. Mange kommuner og boligbyggelag samarbeider om mye, men ingen om alt som presenteres i dette heftet. Selv der hvor det i dag praktiseres et godt og bredt samarbeid mellom kommunen og boligbyggelaget, bør man i denne publikasjonen finne ideer til noe nytt å samarbeide om.

I det foreliggende heftet går vi derfor i mindre grad inn på hovedstrømmen av oppgaver som knytter

seg til boligbyggelagenes tre kjerneområder; boligbygging, boligomsetning og boligforvaltning. Snarere har vi valgt å legge hovedfokus på de litt mer spesielle områdene der kommuner og boligbyggelag har utøvd et samarbeid om gode løsninger. Vi har også ønsket å synliggjøre den rolle Husbanken ofte spiller for å få til lokale samarbeidsløsninger i boligsektoren.

Kommunen, som praktisk og premissgivende lokal velferdsleverandør, vil løpende være på utkikk etter nye og bedre måter å fylle denne oppgaven på. Skal kommunene lykkes på velferdsarenaen må de i framtida søke samarbeid med private aktører, ikke minst på områder som gjelder folks bolig- og nærmiljø. Det er derfor med glede jeg leser i Regjeringens ferske boligmelding at de ønsker å satse på et samarbeid med boligbyggelagene; blant annet om å utvikle sosiale tjenester til beboerne.

En god bolig i et godt bomiljø er grunnleggende for menneskelig trivsel. Mitt håp er at det heftet du nå har begynt å lese på, kan inspirere aktører både lokalt og sentralt til å realisere den viktige oppgaven vi her står overfor. NBBL vil også takke Husbanken for økonomisk bistand til å få gitt ut dette heftet.

Ralph Norberg
Administrerende direktør NBBL



“Regjeringen vil utvikle samarbeidet med boligbyggelagene, med hensyn til å utvikle sosiale tjenester til beboerne, å redusere antall utkastelser og å øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger. Boligbyggelagene kan trolig også i større omfang enn i dag yte kommunene bistand ved bygging og drift av deres boligmasse.” (St.meld. nr. 23, 2003-04: Om boligpolitikken).

Boligplanlegging i kommunene

- 5 Introduksjon**
- 6 Boligsosial handlingsplan**
- 8 Markedsundersøkelser**
- 9 Partnerskap**
- 10 Regional utvikling**
- 11 Prosjektkonkurranse**
- 12 Områdefornyelse**
- 14 Byreparasjon**
- 16 Stedsutvikling**
- 18 Boligpolitisk utvalg**
- 19 Eiendomsforvaltning**



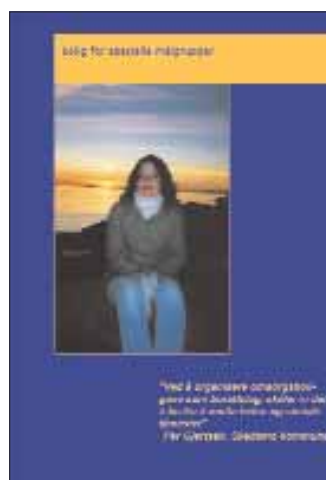
Bolig og miljøkvaliteter

- 22 Introduksjon**
- 23 Energi & miljø**
- 25 Kildesortering**
- 26 Grønne borettslag**
- 27 Samarbeidsutvalg**
- 28 Bomiljørådgiver**
- 30 Heis og universell utforming**
- 32 Boservice**
- 34 Barnehager**

Bolig for spesielle målgrupper

- 36 Introduksjon**
- 38 Ungdomsboliger**
- 42 Omsorgsboliger**
- 44 Kombinasjonsbygg**
- 46 Sansehage**
- 48 Innbytte eldreboliger**
- 49 Sykehjem utenlands**
- 50 Flytningeboliger**
- 52 Skreddersydd bolig**
- 56 Ettervernsboliger**

- 58 Publikasjoner**
- 59 Finn ditt boligbyggelag**



Boligplanlegging i kommunene

Boligutvalget tror generelt at boligsektoren i Norge vil tjene på et boligsamvirke hvor det er et tett og aktivt samarbeid med kommunene (NOU 2002:2, s. 253)



To hovedoppgaver

Kommunal boligplanlegging

Kommunenes oppgaver på det boligpolitiske feltet kan i hovedsak knyttes til to nokså ulike ansvarsområder:

Tomter og generell boligplanlegging Vanskeligstiltes boligforhold

Over tid har det skjedd en klar dreining i retning av at kommunene legger størst vekt på de boligsosiale oppgavene, mens markedsløsninger gjennom private aktører, herunder boligbyggelag, har blitt dominerende når det gjelder tomte- og boligforsyning.

Går vi derimot 50 år tilbake i tid, lå kommunenes hovedfokus definitivt på utbyggingssida. I perioden etter krigen var den ene kommunen etter den andre med på å stifte et lokalt boligbyggelag. På statlig hold ble Husbanken etablert som en instans som skulle få fart og kvalitet inn i norsk boligbygging. Trekantsforholdet kommune, boligbyggelag og Husbanken har utgjort en viktig bestanddel i hva som gjerne har blitt omtalt som den "norske boligmodellen".

Både boligbyggelagene og Husbanken eksisterer fortsatt som meget sentrale aktører i norsk boligsektor, men deres roller og virksomhetsområder er nokså forskjellig i forhold til pionertida. Husbanken er for tiden inne i en prosess hvor deres hovedfunksjon i økende grad knyttes opp

mot å bistå og støtte kommunene i deres boligsosiale arbeid. Boligbyggelagene på sin side, har i økende grad blitt aktører på markeder preget av skarp konkurranse; enten vi snakker om boligbygging, -omsetning eller -forvaltning.

For de fleste boligbyggelags vedkommende er det riktig å si at avhengigheten av så vel kommunene som Husbanken over tid har blitt mindre. For arbeidet med denne publikasjonen har det vært noe av et utgangspunkt at dette ikke nødvendigvis betyr at et samarbeid mellom disse aktørene er blitt uviktig; snarere tvert i mot. I liket med Boligutvalget (NOU 2002:2) tror vi at boligsektoren i Norge vil tjene på et boligsamvirke hvor det er et tett og aktivt samarbeid med kommunene. Videre er vi sikre på at dette samarbeidet vil ha store fordeler av en Husbank som kan bidra med så vel boligfaglig kompetanse som virkemidler av finansiell karakter.

I dette første kapitlet vil vi ta for oss konkrete eksempler på samarbeid som primært knytter an til kommunenes rolle som planlegger og tilrettelegger - både i forhold til utbyggingsoppgaver og boligsosiale oppgaver. Norske kommuner løser sitt boligrelaterte planleggingsansvar på svært ulike måter. Dette heftet består av eksempler hvor boligbyggelagene inngår som en del og part i kommunenes valg av løsninger. Vi både håper og tror at eksemplene gir innblikk i faktisk gjennomførte lokale samarbeidsløsninger og at de kan danne opphav til ideer for hvordan samarbeid kan utvikles på nye områder.



Ivar Frønes : "Framtidas boligpolitikk blir mer komplisert, i og med utviklingen av livsløpsorganiseringen, livsstiler, etniske mønstre, kjønnsroller, og familieideologier. Boligpolitikken står ikke bare i et forhold til alle disse områdene, den er også med på å påvirke utviklingen i de sosiale og kulturelle mønstrene."

Rammen rundt våre liv s. 60

Boligsosial handlingsplan

Boligbyggelaget ønsker å bygge boliger for medlemmene, mens kommunene skal sikre alle grupper tilfredsstillende boforhold. Kommuner og boligbyggelag har dermed felles interesse av at det utarbeides konkrete og anvendelige handlingsdokument for den lokale boligpolitikken.

I Horten komme (Vestfold), ble det etablert et forpliktende samarbeid mellom det lokale boligbyggelaget og kommunen. Målet var at partene i samarbeid skulle utvikle en konkret og handlingsorientert plan for den fremtidige lokale boligpolitikken. Boligbyggelaget og kommunen søkte i fellesskap om utredningsmidler fra Husbanken i 199, og ble en av de aller første kommuner som utarbeidet en slik plan.

- I en liten kommune som Horten er det kort avstand. Vi er opptatt av å gjøre det enkelt, og jeg opplever både kommunes politikere og administrasjon som løsningsorienterte, forteller disponent Rolf Mikaelen i Horten Boligbyggelag (HBBL).

Kommunen og boligbyggelaget har en lang forhistorie på godt samarbeid. HBBL har bygget alt fra barnehager til skreddersydde klausulerte borettslag for grupper med ulike helserelaterte behov. HBBL forvalter alle kommunens boliger i en boligstiftelse. At nettopp HBBL involverte seg så sterkt i kommunens utarbeidelse av boligsosial handlingsplan, er derfor ingen tilfeldighet.

Den boligsosiale handlingsplanen gir både kommunen og boligbyggelaget en helhetlig oversikt. Fremtidige utbyggingsprosjekter blir blant annet mindre avhengige av at enkeltpersoner i kommunen engasjerer seg ad hoc.



- Analysen fra kommunens enkelte enheter er gull verdt for oss. Når vi spurte etter særskilte behov tidligere, fikk vi bare til svar at de hadde en lang liste, smiler Mikaelen.

Boligbyggelaget har hele tiden vært representert i teamet som jobbet konkret med planene. Horten har, ifølge Mikaelen, flere sosiale kasus enn de andre Vestfoldbyene. Likevel avdekket handlingsplanen at langt de fleste kun er økonomisk vanskeligstilte. Hortens politikk er å hjelpe folk til å eie, fremfor å tilby leiebolig.

- HBBL har bygget en del små leiligheter for å få dem inn i markedet. Det er viktig å ikke skape klienter, påpeker lederen for HBBL.

Kommunen har i samarbeid med HBBL allerede rukket å revidere sin første plan (frem mot 2006) og her understrekes det at "tiprosentregelen" kun skal brukes når det er "hensiktsmessig".

Boligsosial handlingsplan

Stortingsmelding nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, fokuserte særlig på tiltak for å bedre boligetableringen for utsatte grupper. Den ga uttrykk for at de kommuner som hadde konkrete planer på plass også vil bli prioritert ved tildeling av tilskudd og lånemidler. Slike utsagn var klar melding om handlingsbehov, og dette var grunnlaget for å utvikle boligsosiale handlingsplaner i kommunene. Husbanken fikk ansvar for å gi kommunene hjelp i innføringsfasen.

Fra oppstarten av tiltaket, til og med 2004 har ca. 200 kommuner vært gjennom en prosess hvor de har utarbeidet en boligsosial handlingsplan.



Det vil si at kommunen bare vil eie boliger til de aller mest økonomisk vanskeligstilte, oftest med en intensjonsavtale om at beboeren skal kjøpe ut kommunen på sikt. I tillegg er det praksis at kommunen heller gir nybyggingsoppdrag enn å presse mennesker med sosiale vansker inn i vanlige borettslag.

- Vi skal ikke underslå at det er en stadig tilbakevendende utfordring å få satt av midler til bemaning og tilsyn i boliger med sterkt hjelpetrengende, for eksempel beboere i psykiatriomsorgen eller med rusproblemer. Dette er problemer vi stadig kommer tilbake til, sier Mikaelen.

- Her i Horten har vi kanskje en håndfull som skaper mye arbeid. Heldigvis har politikerne stresset at oppfølging er prioritert! Høsten 2003 ble det følgelig vedtatt 10 bemannede boliger til tunge rusmisbrukere.

Husbanken om boligsosial handlingsplaner

Ved å kartlegge de samlede boligbehovene og vurdere virkemidlene, vil kommunene få et grunnlag for å meisle ut strategier og tiltak for boligpolitikken. Bedre oversikt og styring kan slå positivt ut for kommunebedsjettet, blant annet ved at statlige virkemidler utnyttes bedre.

Målet med en boligsosial handlingsplan er å gi:

- økt kunnskap om boligbehovet i kommunene
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- en mer samkjørt boligpolitikk mellom sektoren
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- en mer målrettet og effektiv bruk av virkemidler
- større effektivitet ved å samordne ressursene

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste:

Overordnet planlegging for vanskeligstilte

Kommunen og Boligbyggelaget:

Felles initiativ og utarbeiding. For konkrete prosjekter som resultat av planen er kommunen oppdrags- og premissgiver mens boligbyggelaget utvikler og bygger ut i tett dialog med kommunen.

Husbanken:

200 000 kroner i tilskudd til utarbeiding av planen, faglig veiledning, kurs og samlinger

Igangsatt år: 1999

Pris: 280 000 kroner for utredningen

Nyttige erfaringer:

Tallfestede behov målrettet mot ulike grupper gjør det lettere å forutsette og imøtekomme kommunens behov

Konsekvenser for videre samarbeid: Boliger for "glemte" grupper: Det er vedtatt bolig med oppfølgingsbaser for rusmisbrukere og det skal bygges for mennesker med psykiske lidelser. Planen er allerede revidert for neste toårsperiode

Markedsundersøkelser

Et nyttig redskap for både kommuner og boligbyggelag

Tidsspennet er ofte stort mellom starten på en planprosess til reguleringsplan og boligområder er ferdig bygget. Dette er av de viktigste grunnene til at bygging av boliger er en risikoutsatt virksomhet. Utbyggeren vet ikke om de vurderinger en gjør seg angående etterspørsel og behov på planleggingsstadiet står seg på salgstidspunktet. Det blir derfor viktig for utbyggeren å iversette tiltak som reduserer usikkerheten rundt markedsgrunnlaget for aktuelle prosjekter. For å hjelpe boligbyggelagene på dette området har NBBL utviklet et tilbud om markedsundersøkelser.

NBBLs tilbud inngår i en serie markedsundersøkelser som er rettet inn mot boligbyggelagenes virksomhet. Markedsundersøkelser som er rettet mot medlemmers boligbehov - både boende og ikke-boende - kan imidlertid også være meget interessant og nyttig for kommunens boligplanlegging. Medlemmene i boligbyggelaget utgjør i mange tilfelle en vesentlig andel av kommunens innbyggere. Dessuten kan undersøkelser i regi av boligbyggelaget mot medlemmer med enkle grep utvides til å gjelde en større del av kommunens befolkning.

I Kongsvinger-regionen har boligbyggelaget og kommunene samarbeidet om å gjennomføre undersøkelser knyttet til befolkningens boligbehov og -ønsker. Her ble undersøkelsene bruket som et grunnlag for å motvirke fraflytting gjennom planlegging av nye boligområder som man ønsker skal treffe faktiske boligbehov og etterspørsel. Markedsundersøkelse ble også brukt i eksemplet om partnerskap på Romerike.



Vi tror at mange kommuner i sin boligplanlegging vil ha mye å hente ved å innlede et samarbeid med boligbyggelaget omkring markedsundersøkelser. Dette vil fremskaffe informasjon om innbyggernes boligønsker og planlagte boligområders potensiale - både i forhold til sosiale behov og salgbarhet.

Om markedsundersøkelser:

Kommunale planleggere og boligbyggelag har formeninger om den ideelle bolig og om hvilke områder som egner seg som fremtidige boligområder. Erfaring og markedskjennskap er et godt grunnlag, men kan ikke erstatte konkret kunnskap om medlemmenes og innbyggernes faktiske boligønsker. Undersøkelser vil bekrefte eller avkrefte om planleggenes forhåndsvurderinger gir grunnlag for investeringer. NBBL utvikler markedsundersøkelser der man kartlegger boligønsker, boligbehov og betalingsevne.

Partnerskap

Samarbeidsform for utvikling av nye boområder

Partnerskap er en samarbeidsform som kan bidra til å ivareta behovet for helhetlig og samordnet planlegging. På Romerike har et boligbyggelag, kunnskapsbedriftene, kommunen og staten brukt partnerskap som arbeidsmetode for å planlegge et nyskapende boområde med høy kvalitet.

Hovedidéen for prosjektet på Romerike er å utvikle et boligområde, som skal bidra til å styrke Skedsmos attraktivitet for bedrifter og ansatte innen kunnskapsbaserte næringer. Etter at Norges hovedflyplass ble åpnet på Gardermoen i 1998, har Skedsmo kommune arbeidet aktivt for å gjøre seg nytte av effekten av å være nabo med flyplassen og å være et trafikknutepunkt i Romeriksregionen. Det har vært satset på service og kunnskapsnæringer. Kunnskapsbedriftene på Kjeller utgjør det største FOU-baserte teknologimiljøet sør for Trondheim. Boligtilbudet i området vil kunne spille en viktig rolle i å sikre denne vekstnæringen ettertraktet arbeidskraft og å fremme etablering av nye virksomheter.

I kommunen er man opptatt av at skal det utvikles næringsområder, boligområder, infrastruktur og transportsystemer som ivaretar en helhetlig utvikling med byen Lillestrøm som sentrum. Nye boområder må bidra til å gi byen nye kvalitetsdimensjoner, økt aktivitetsgrunnlag og større attraksjon for personer med høyere utdanning. Planlegging av det nye boligområdet på Nitberg utenfor Lillestrøm, utgjør en

sentral del av denne utbyggingspolitikken. Her skal det utvikles et nyskapende boligområde med vekt på økologi, teknologi, arkitektur og økonomi, samt varierte og fleksible boligløsninger som kan tilpasses vekslende familiestrukturer.

Romerike Boligbyggelag (ROBO), Skedsmo kommune og Kunnskapsbyen Lillestrøm, interesseorganisasjon for 40 ulike kunnskapsbedrifter i kommunen, og Husbanken utgjør hovedaktørene i partnerskapet. I tillegg har Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) vært med i prosjektgruppen. NBBL ser erfaringsformidling til boligsamvirket som en viktig side ved sin deltakelse i partnerskapsprosjektet. I regi av partnerskapet har det vært gjennomført en forstudie som danner det idémessige utgangspunktet for den videre utviklingen av Nitberg som utbyggingsområde. En spørreundersøkelse rettet mot ansatte i kunnskapsvirksomhetene og medlemmer i

ROBO ga noen tilbakemeldinger på hvilke kvaliteter som er viktige i et nyskapende boligområde. En sentral del av forstudien var utviklingen av programmet for en åpen nordisk arkitektkonkurranse for utarbeidelse av en reguleringsplan og bebyggelsesplan for Nitberg.

Bidraget "Teigblanding" av Code:arkitektur vant 1. premien i konkurransen. Regulering og utbygging av boligområdet vil skje i regi av Romerike Boligbyggelags eiendomsselskap.

En erfaringsutveksling mellom partnerne i Nitbergprosjektet fremhever at partnerskap har bidratt til å ivareta helhetsperspektivet i planleggingen og gir samlet sett bedre kvalitet i utviklingsarbeidet. Oppgaven har krevd en organisering av felles innsats mellom det offentlige og det private for å nå mål og gjennomføre tiltak som en enkeltaktør ikke makter alene. Bruk av partnerskap som arbeidsmetode i en planleggingsprosess har overføringsverdi til andre boligbyggelag og lokalsamfunn.



Om partnerskap:

"Partnerskap kan inngås mellom ulike typer organisasjoner: Mellom offentlige organisasjoner, mellom offentlige og private og/eller mellom private organisasjoner. Partnerskap er resultatorientert. Det bør defineres visse konkrete målsettinger og resultatkriterier som viser hva partnerne i fellesskap prøver å oppnå. Partnerne må derfor utvikle grunnleggende, felles oppfatninger om hva som er et "resultat". Partnerskap gjelder for en avgrenset tid, og med visse rettigheter og plikter som bør kontraktfestes." (www.folkevalgt.no 26.11.03)

Partnerskap på Romerike:

Etablert i 2002. Arkitektkonkurranse i 2003. Forslag til reguleringsplan leveres i 2004. Etappevis utbygging som antas avsluttet i 2013. Deltakere: Romerike Boligbyggelag (ROBO), Skedsmo kommune, Kunnskapsbyen Lillestrøm, Husbanken og NBBL. Størrelse på boligprosjektet: Ca 1 200 000 M2 med mellom 400 - 600 boliger. Nyskapende bolig- og boformer med variasjon i boligtyper. Mulighet for utbygging og utvikling av boligområdet over tid.

Regional utvikling

Boligbyggelaget som premissleverandør

I den sørlige delen av Hedmark fylke finner vi Glåmdalsregionen som består av kommunene Våler, Åsnes, Grue, Nord-Odal, Sør-Odal, Kongsvinger og Eidskog helt i sør. Kongsvinger er regionsenter, og Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag (KOBBL) og kommunenes målsetning er å gjøre regionen til et mer attraktivt område å bo i. Boligbyggelaget er aktivt med i arbeidet for å få en bærekraftig boligutvikling i regionen, og KOBBL har tatt mål av seg til å være en pådriver, samtalepartner og premissleverandør for planarbeidet i regionen.

Etter initiativ fra KOBBL, har boligbyggelaget, kommunene i Glåmdalsregionen og Glåmdalen Regionråd etablert et fellesprosjekt hvor målet har vært å samordne og utvikle en felles helhetlig boligpolitisk strategi til beste for regionens innbyggere. NBBL har bistått boligbyggelaget med faglig veiledning i etablering av prosjektet. Husbanken, ved regionkontor Øst, kom etter hvert inn i samarbeidet og ga økonomisk støtte til utarbeidelse av en forprosjektsrapport som forelå sommeren 2004. Husbanken vil sannsynligvis også gi noe støtte til en videreføring i form av et hovedprosjekt med oppstart høsten 2004.

Som et ledd i arbeidet, har NBBL, på oppdrag av boligbyggelaget og tre av kommunene i regionen, gjennomført markedsundersøkelser. Disse undersøkelsene har avdekket innbyggernes og medlemmenes ønsker om boligtyper og -størrelse, samt forventninger og ønsker til kvalitet og pris. Samarbeidet har foregått på den måten at kommunen har distribuert undersøkelsene ut til innbyggerne, og KOBBL har tatt økonomisk ansvar for analyse av det innkomne materialet.



Resultatene fra markedsundersøkelsene har gitt et klarere bilde av faktiske boligbehov og ønsker for framtidige utbyggingsområder. Undersøkelsene danner nå et godt grunnlag for videre planlegging og utbyggingssamarbeid.

Det er gjennom undersøkelsene identifisert enkelte spesielt interessante segmenter blant målgruppene, deriblant pendlere og personer med nedsatt pensjonsalder. Den siste av disse har vist seg å være en ressurssterk gruppe. I følge undersøkelsene ønsker de i stor grad sentrumsnære leiligheter på 80 - 120 m² med høy standard. Som et direkte resultat av markedsundersøkelsene, er det så langt satt i gang to slike boligprosjekter i regi av KOBBL, ett i Kongsvinger og ett i Eidskog.

Med henblikk på deler av pendlergruppen "karrierependlere", har KOBBL utviklet et eget "Herregårdskonsept". Kommunens grønneste område skal brukes til eksklusive herregårdspregede boliger til prisen av en normalt stor leilighet i Oslo sentrum. Et enstemmig kommunestyre gikk inn for å få testet ut konseptet, og så langt har det meldt seg sju konkrete interessenter til det første planlagte prosjektet bestående av tolv boliger.

Det regionale samarbeidsprosjektet har virket revitaliserende på relasjonene mellom KOBBL og kommunene i området. Foruten at boligbyggelaget for tiden bygger omsorgsboliger, er det tatt nye initiativ både i forhold til ungdomsboliger og senior- og serviceboliger med smarthusteknologi. Videre er det satt fokus på behovet for heiser i eksisterende blokker. KOBBL og Kongsvinger kommune har varslet at de sammen skal utrede grunnlaget for samfinansiering av denne typen tiltak, og at også staten utfordres til å bidra økonomisk.

Prosjektkonkurranse

I utgangspunktet var Bondelia boligbyggelagets idé, men et viktig boligbehov i kommunen innfris; muligheten for ungdom til å komme inn på boligmarkedet. Kommunen applauderte initiativet og tente på ideen, forteller Gjøvik og Omegn boligbyggelags administrerende direktør Kjell Emblem. Etablererboligene fenget også Husbanken region Øst. Boligbyggelaget beholdt rollen som initiativtaker og utbygger, med kommune og Husbank på laget i den videre prosjektutviklingen.

I 2000 inviterte partnerne entreprenører til konkurranse om 50 boliger til 30 millioner kroner i Gjøvik kommune. Det kom inn fire forslag til vurdering. Prisen var altså gitt. Seieren var basert på en totalvurdering av kvaliteter, der blant annet romslighet, sol og utsiktsforhold på tomten, som skråner mot Mjøsa, var viktig, utdyper Emblem.

Tomten til Bondelia var kommunal og ble kjøpt av boligbyggelaget til fastpris vedtatt av kommunen. Boligene er ikke prisregulerte. Derimot er 50 % av boligene klausulerte for andelseiere under 35 år. Det ble gitt dispensasjon fra Kommunal- og Regionaldepartementet i tilfelle mangel på unge kjøpere men det viste seg å være unødvendig. I Bondelia oppfylte 2/3 av kjøperne kriteriet.

Nyttige erfaringer: Leilighetene viste seg også attraktive for eldre. Boligbyggelaget mener 50 % klausulering og aldersblanding er positivt.

Konsekvenser for videre samarbeid: Samarbeid med Vestre Toten kommune om liknende boliger og anbudsprosedyre (prisføringer) i Prøventunet II borettslag, 42 leiligheter ferdigstilt 2004. Det ble også holdt konkurranse med Husbanken i juryen.



Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: 2,3 og 4-roms leiligheter i lave trehus

Kommunen: Stilte byggeklar tomt til fastpris. Deltok i prosjektutvikling

Boligbyggelaget: Ide, initiativ, bygging og forvaltning.

Husbanken: Tilskudd til konkurransen og deltaker i juryen. 90 % husbanklån, som inkl. lånetillegg for miljøtiltak, terrengtilpassning, gode uteområder og trafiksikkerhet. 10 000 kr per leilighet i tilskudd for god byggeskikk.

Husbanken laget video og nettpresentasjon av prosjektet.

Antall boliger: 50 Byggeår: 2002

Spesielle opplysninger: "Fransk anbud" dvs utlyst konkurranse der samarbeidende arkitekt og entreprenør skulle gi forslag til et gitt antall boliger innenfor prisrammen.

Pris pr enhet: Innskudd fom 75 000 tom 106 000 i første byggetrinn. Innskuddene utgjorde 10 % av totalprisen.

Arkitekt: Knut Reiten, Jacobsen og Reiten arkitektkontor

Områdefornyelse

Loddefjord er en suksesshistorie om bydelen som, gjennom massiv ansiktsløftning og sosiale tiltak, byttet ut taperstempel med status som attraktivt boområde. Kjøpesenteret Vestkanten, der boligbyggelaget eier 51 %, ble base for en ny vri, forteller prosjektleder Ola Martin Rognve.

Endringsprosessen i Loddefjord har tre elementer: fysisk opprustning, infrastruktur og bomiljøtiltak. At det blir pent, aktivitetstilbud og at lokale "geriljaer" sørger for å få folk opp av sofaen. Rognve nevner to prosjekter: "Krimfri påske", der medlemmer av idrettslag holder øye med ferietomme boliger. Og "Sommer i Bergen Vest", et samarbeid med brannvesenet, Haakonssvern og Lensmannsetaten om utendørs aktiviteter for ungdom.

Kommunen og Stor-Bergen boligbyggelag har nok et møtepunkt i stiftelsen MO-LA, Meningsfull oppvekst i Laksevåg. MO-LA er involvert i et prosjekt for skoletrøtte, der ungdommene blant annet har bygget et sjøvettsenter på dugnad. I samarbeid med lensmannskontoret får ungdommene også sommertur til Lions hytte på Hardangervidda.

Styret i MO-LA er ildsjeler - men samtidig håndplukket utfra yrke: i tillegg til SBs Rognve sitter folk fra barnevern, kulturkontor, lensmannstjenesten, bydelsdirektør og oppvekstsjef. - Det vesentlige er å skape engasjement i nærmiljøet. Laksevåg bydel har fungert som en minikommune med korte avstander - det kan bli et tilbakeskritt for det lokalbaserte arbeidet at Bergen kommune omorganiserer vekk bydelsmodellen, mener Rognve.

Loddefjord er etterhvert spekket med tilbud som skal fange alle grupper, fra forebygging i ungdomsdrevne Kafe Kåre til ettervern i Albatross-senteret. Men det hele begynte med rehabilitering av borettslagene Vestre og Lyderhorn, der byttet fra grått til lyse, glade farger kan stå som symbol på boligbyggelagets visjon: At Loddefjord skulle bli Bergens mest attraktive bydel innen 2000. Borettslagene rundt følger etter, med grep som gjør boligene bedre og mer tidsriktige. Mest synlig er endringen av det tredje store blokklaget, Vadmyra, men hele veien kommer nye fasader, bedre balkongløsninger og vekt på trivelige uterom.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type bo-område: Drabantby med blokker og rekkehus

Kommunen: Partner i planlegging, deleier i kjøpe/aktivitetssentrene, samt inne i div. stiftelser for bomiljøtiltak.

Boligbyggelaget: Katalysator og knutepunkt, deleier, forvalter

Antall boliger: 13 borettslag, 2554 leiligheter

Spesielle opplysninger: Ungdomsarbeidet har gjort at Laksevåg bydel har blitt foreslått til FN for kvalitetsmekret Safe Community. I 2001 ble boligbyggelaget kåret til Årets Bedrift. I 2002 fikk Loddefjord NBBs miljøpris.



Derne kjøpte Stor-Bergen i 1989 det slitne kjøpesenteret Loddefjord Torg, moderniserte og døpte det om til Vestkanten. Som før ombyggingen, huser senteret diverse offentlige tjenester som forsterker knutepunktsfunksjonen. Den økte omsetningen på Vestkanten, ble grunnlag for å bygge svømmehallen Vannkanten, som sto ferdig i 2000. Men byggingen av badelandet var også et strategisk trekk for å høyne attraktiviteten, en byggestein i nye Loddefjord sentrum.

Utover god eiendomsforvaltning og lokalbaserte samarbeidstiltak, er SB også opptatt av å sikre god kommunikasjon til og i bydelen. Det helhetlige perspektivet på å styrke sentrumsfunksjonene ytterligere har SB nedfelt i Vestvisjonen, reguleringsplan for Loddefjords sentrale deler.

Planen er utarbeidet i samarbeid med Bergen kommune og Hordaland Vegkontor.

Toppen på kransekaka i Vestvisjonen er idrettsanlegget Iskanten. Våren 2004 vedtok Bergen bystyre at Iskanten skal organiseres som stiftelse og bygges i samarbeid med Stor-Bergen BBL. Av den stipulerte byggesummen på 50,5 millioner kroner garanterer Bergen kommune for et lån på 22,5 millioner. Anlegget får seks millioner i tippemidler, syv millioner tilskudd fra boligbyggelaget - resten av finansieringen var en gave fra Frank Mohn AS. Varme- og kuldeutveksling mellom Vannkanten og Iskanten senker energikostnadene - og mellom anleggene skal det bygges kulturarena, der blant annet biblioteket flytter inn.

Byggeår: Opprusting borettslag 1986-, kjøpesenteret Vestkanten 1991, svømmehallen Vannkanten 2000, Iskanten 2004

Arkitekter: Stig Eide ved Arkitektkontoret Ulf Røstøen as tegnet Vannkanten, Pål Jørgensen ved Forum arkitekter as fornyet Lyderhorn og Vadmyra brl; Vestkanten har felles fargeskala og materialbruk som disse.

Nyttige erfaringer: Ved å koordinere tiltak og satse langsiktig i stor nok skala, er det mulig å snu, både på en bydels rykte og på faktisk bomiljø. Viktig at rehabiliteringsprosessen i borettslagene foregår kontinuerlig, at man ikke stopper etter "det store løftet".

Felles utbyggingsselskap

Arkitektonisk og politisk katalysator

I 1999 så det ut til at Voss ville trenge 1000 nye boliger i forbindelse med planlagt Norsk Språkteknologisenter. Var det ikke for omfanget, ville vi neppe fått politisk gjennomslag for å trekke inn hjelp utafra, forteller Kjellaug Brekklus, styreleder i Voss Bustadutvikling og varaordfører på Voss.

Pga vellykket samarbeid med kommunen om omsorgsboliger, sto Stor-Bergen BBL fram som mest aktuelle samarbeidspartner for Norsk Språkteknologisenter, selv om andre boligbyggelag også hadde bygget på Voss.

- Voss kommune har vært dristige. Det er ikke mange som hadde turt å legge hodet på blokka og si til boligbyggelaget: "Dette kan dere bedre enn oss!", roser daglig leder i Voss Bustadutvikling, Tor Inge Døsen. - Det er vanskelig å forklare en kommune at den har behov for å styrke sin kompetanse med ekstern hjelp.

I begynnelsen diskuterte partene om kommunen trengte sitt eget boligbyggelag, men resultatet ble 50/50 eierfordeling i eget selskap: Voss Bustadutvikling, stiftet 28. januar 2000. Maktfordelingen er vedtektsfestet. Selskapet skal ha daglig leder fra boligbyggelaget og styreleder fra Voss kommune.

- Når vi har valgt å samarbeide med andre, skjer dette gjennom selskapsdannelse, fastslår Thue.

Plass i herberget

Voss Bustadutviklings første prosjekt var Hestevangen utleieboliger, en ombygging og rehabilitering av det gamle sykehjemmet.

- Me har hatt hundre prosent belegg i to år, og no har me venteliste, forteller Jan Erik Grande.

Grande er ansatt i Stor-Bergen BBL, med jobbspekter fra visning til vaktmester, fra Voss

bustadutviklings "fjes" til forvaltning, mellom utvikling og utrykning. I tillegg til å bruke kommunens målføre og sette seg inn i omgangsformene til samarbeidspartneren, er en lokal tilsatt et viktig grep for å ha nærhet, mener Døsen.

- Så det ikke bare blir noen som sitter i Bergen.

- Hvis Voss Bustadutvikling var "ein telefon", blir det lett at folk heng seg opp i småting.

Kjennskapen lokalt er vårt viktigste bidrag til at folk ikkje trur me skal selgje Voss på billigsal, utdyper Brekklus.

Grande har base i første etasje på Hestevangen, "kortsida" av Voss Bustadutviklings sentrale satsning, Helsekvartalet. Ryggen i kvartalet dannes av Miltzowsgate borettslag, 20 nybygde leiligheter, der samtlige ble solgt i god tid før ferdigstilling. Langsiden mot hovedgata blir fullført senere, når den gamle sveitervillaen Dolvehuset blir erstattet med en lav blokk.

- Voss Bustadutvikling har ikkje vore noko fela feit butikk, men 2004 blir betre, sier Brekklus.

Voss Bustadutviklings strategi fremover er å ha ett boligfelt under arbeid hele tiden. Behovet på Voss er anslått til 50-100 nye boliger i året.

- Voss bustadutvikling var ein katalysator. Sjø om kommunen har anna utbygging, må vi være på banen, fortsette å pirke borti, så folk stadig er på hugget, mener Brekklus.

Byggeskikk

Voss Bustadutvikling har ikke minst vært en katalysator for byggeskikken lokalt. Brekklus beskriver etterkrigsarkitekturen på Voss som "litt sånn klossete". Klossene preget stedet i stor grad, siden bare 70-80 trehus sto igjen på Voss etter bombingene under 2. verdenskrig. Nå brukes tun, og arkitektene bryter opp fasadene og får inn grønt.

Forhistorie

I 1995 gikk debatten høyt på Voss, om plassering av omsorgsboligene kommunen hadde behov for. Stor-Bergen Boligbyggelag var blant de mest erfarne utbyggerne av slike boliger. - Vi ble bedt om å hjelpe til med gode argumenter for bygging på en omstridt tomt, husker Per Eystein Thue, konstituert administrerende direktør. Tidligere boligdirektør i Bergen kommune, Olav Ohnstad, formidlet kontakt. Resultatet ble borettslagene Haugatun og Bjørgatun.

Mangfold

Stor-Bergen BBL har ytterligere et datterselskap på Voss, Tvildemoen boligutvikling AS, i samarbeid med Byggholt og Skanska. Forskjellen er at Tvildemoen boligutvikling er et prosjektselskap, mens Voss Bustadutvikling er tenkt som et permanent redskap.



- Små plasser har ofte ein dominerande arkitekt, med sterke meininger. Me i styret ser at Voss Bustadutvikling er eit arkitektonisk verktøy. En del politikere liker ikkje ordet tettstadutvikling, men vi har nytte av å dra inn fleire eksterne for å få ein diskusjon om korleis Voss skal sjå ut, sier hun.

Utbygging skjer etter anbudsrunder, og flere lokale firma har valgt spesialisering for å hevde seg. Nedgangen i byggekostnadene er nok en av årsakene til at Voss Bustadutvikling har blitt så populære i systemet på Voss. En annen måte å befeste sin eksistens på, er boligseminar for formannskapet, med debatt om hva kommunen vil med Voss Bustadutvikling videre.

- Det er interessant hvordan vi har blitt et politisk verktøy, som del av en fast struktur. Politikerne har vært med på nesten alle våre forslag, i det store og hele har vi et fruktbart gjensidig forhold, mener Døsen.

Husvarm

Stor-Bergen BBL legger vekt på å bruke tid på samarbeidet og å vise på ulike måter hvor viktig boligbyggelaget synes datterselskapene er. Stor-Bergen setter av "tunge" folk til styrevervene, blant annet sitter administrerende direktør i de fleste selskapene, i tillegg til Stor-Bergen-folk med lokalt engasjement.

- Å jobbe på Voss er noe helt annet enn å være en av mange aktører overfor Bergen kommune. Vi kommer

nærmere beslutningsprosessene og det blir greiere å se helhetsløsninger, sier Døsen.

- På Voss kan vi gå rett inn på Rådmannskontoret. Vi må passe oss for å bli altfor uformelle og huske på at det ikke er vi som bestemmer, sier Thue og minner om gjensidig respekt som grunnleggende forutsetning for godt samarbeid.

Brekkehus mener det har mye å si at kommunen står overfor en utbygger med handlekraft.

- Lokale krefter har ikkje vist vilje til å ta risiko hvis ikkje det var sånn og slik i forkant. Me sleit med vossafenomenet "vent og sjå". Voss bustadutvikling har stukke hull på den.

Merverdi

Voss ønsker seg aktiviteter som kan stoppe handelslekkasjen til Bergen, bli regionsenter, eller enda bedre; øke Voss attraksjon som hyttekommune så sterkt at hyttegjestene strømmer inn hele året. Det kan det bli både arbeidsplasser og ferieleiligheter av. Innen boligsamvirket er det godt kjent hvilken bred erfaring Stor-Bergen BBL har med tettstedsutvikling. Ambisjonene er like høye for Voss, med ønske om felles utvikling av kultur, næring, turisme - og kan hende et badeland ved Vangsvatnet? Stor-Bergen BBL har hittil støttet frivillighetssentralen, alt av bomiljøarbeid, Vossajazz, fotballklubb og skiskytterlag.

- Vår strategi er å "gi noe tilbake", for å være synlige utover selve boligprosjektene, opplyser Thue.

Rolle og ansvarsfordeling:

Type samarbeid: Permanent utbyggingsselskap

Kommunen: Eier 50 %, styrelederposisjon, politisk tilretteleggervilje, lokalkunnskap

Boligbyggelaget: Eier 50%, daglig leder, lokalbasert ansatt, kompetanse, utbygging

Opprettet år: 2000

Utbyggingstakt: 25-50 boliger pr år, skal ha ett prosjekt under bygging til enhver tid

Nyttige erfaringer: Lettere å få til ting med mindre, oversiktelige kommuner. Respekt for lokal skikk, samt base med et "fjes" lokalt er viktige suksessfaktorer for boligbyggelag som vil bygge utenfor hjemkommunen.

Konsekvenser for videre samarbeid: Stor-Bergen BBL har markert seg som en solid partner, ergo vil det være naturlig for kommunen å bruke et Stor-Bergen-selskap ved fremtidige behov.

Byreparasjon

Infill AS er et lite eiendomsselskap med mål om å utnytte restarealene i indre by. Opprinnelig var det tenkt et samarbeid mellom dem og kommunen. Fordi arkitektene trengte en finansiell partner, kom USBL inn som ansvarlig for gjennomføring på i første omgang seks kommunale tomter.

- Infill hadde forhandlet frem rett til å kjøpe tomtene. Vi tente på at de hadde skaffet goodwill i kommunen for prosjektet, sier Asle Strøm, prosjektdirektør i USBL.
- Vi har brukt noen måneder med to takstfirmaer for å få satt riktig pris. Forhandlingene med kommunen er fullført og vi har en signert kontrakt som skal til bystyret for politisk behandling.

Ambisjonen er bærekraftig fortetting på marginale arealer med boliger tilpasset byliv og nye samlivsformer. Byreparasjon, kaller Strøm det. Han ser ikke bort fra at det arkitektoniske uttrykket i de nye småborettslagene på gavltomtene kan skape debatt. Målet er likevel ikke å bygge fremmedelementer for en sær gruppe: Det skal tas hensyn til omgivelsene både i form og innhold.

- Alle prosjektene er drøftet i forhåndskonferanser med Byantikvaren. Jeg synes både Riksantikvaren og Byantikvaren har et ålreit forhold til at det skal bygges tidsmessig, mener Strøm.

Det eneste som skiller målgruppen for boligene fra andre, er viljen til å renonsere på privatbilisme. USBL skal utrede muligheten for bilkollektiver parallelt med utviklingen av løsninger for bærekraftig ressursbruk.

- Vi skal optimalisere på utslipp under bygging og drift og se på energiløsninger. I "bærekraftig ressursforbruk" ligger også det at vi husholderer med byggegrunn. Vi prøver å holde oss unna nye materialer - vi kan ikke eksperimentere med alt på en gang, utdyper Strøm.

Sokkeletasjen i første bygg ut, blir forretningslokaler i samvirkeånd. Kanskje en barnepark med alternative bruksområder, uansett noe til nytte lokalt, lover Strøm. Der kommer også visningsleiligheter for de neste byggene.

- Det er ikke tilfeldig at disse tomtene har blitt liggende tomme. For å ha en rasjonell prosess var vi avhengig av å kunne se prosjektene under ett så vi får en gjentakelse-effekt på byggetekniske løsninger. Det betyr at vi måtte være garantert tomtene, understreker Strøm.
- Vi kommer til å forholde oss både til Byantikvar og Plan- og Bygningsetaten videre men formelt sett skjer samarbeid om videreutvikling nå opp mot Husbanken. Husbanken har vi for øvrig et fint samarbeid med i alle våre prosjekter og for Infill har de i tillegg gitt noe tilskudd.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger:

Leiligheter i blokk på små tomter
fortetting i urbane strøk

Kommunen:

Eier tomtene, dialogpartner,
kvalitetskontroll ved byantikvaren

Boligbyggelaget:

Utbygger og utvikler

Husbanken:

Definerer infill som støtteberettiget
pilotprosjekt.

Antall boliger:

7 tomter skal bebygges,
6 av dem kommunale

Spesielle opplysninger: Særs små tomter,
bruk av restareal. Norsk Form støtter
også pilotprosjektet

Byggeår: Under planlegging

Pris: Økonomisk rasjonalisering ved fel-
les bygningsteknisk
metodikk

Arkitekt: Element arkitekter as

Videreutvikling: Infill har kartlagt
restareal innenfor Ring2 i Oslo og funnet
plass til 3000 boliger.

Byfornyelse med stramme rammer

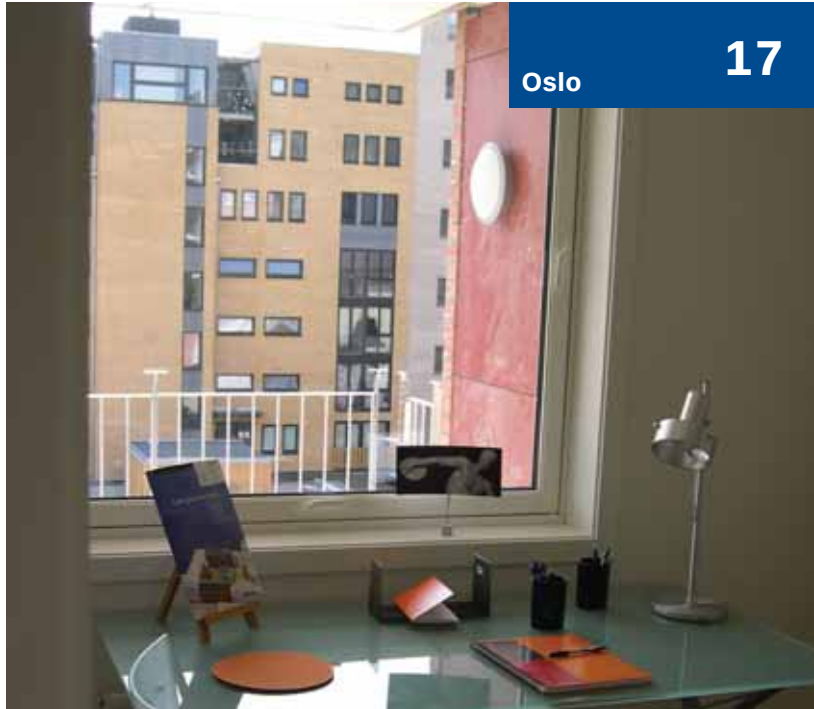
Byggeprosjektet på Rudolf Nilsens plass er imponerende stort og tett, selv om arealet er begrenset. Prosjektet som sto ferdig i 2002, består av ulike boligtyper og eieformer, samt bygninger til andre formål enn bolig.

For det første finner vi 69 borettslagsleiligheter, hvorav 10 stk har egne smarte utleiehybler som gir unge mennesker en mer fleksibel boligform. Her kan de leie ut når de trenger ekstra inntekter, og integrere i hybel-enheten i hovedboligen når de trenger mer plass. For det andre kan ungdommer som ikke har råd til å kjøpe en andelsleilighet, leie bolig direkte av OBOS. Med 73 rene utleieboliger myntet på ungdom har prosjektet fått en markant utleieprofil.

For det tredje holder en egen barnehage til på området. Bydel Gamle Oslo har en ti-årig leieavtale med OBOS om leie av lokalene for barnehagen. At det skulle være tilrettelagt for barnehage i kvartalet er nedfelt i reguleringsbestemmelsene og var således et av kriteriene for at OBOS skulle få lov til å bygge på tomten. I tillegg til dette har Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune etablert seg i nye kontorlokaler i det nybygde kvartalet.

Området ved Rudolf Nilsens plass har vært definert som saneringsområde helt siden diskusjonen om byfornyelse startet for alvor i Oslo og har inngått i OBOS sitt bolig-program siden 1970-årene. OBOS kjøpte disse eiendommene på 1980-tallet. Det skulle imidlertid gå hele 14 år før OBOS fikk realisert denne investeringen. De fikk en reguleringsplan i 1996, som blant annet sa noe om hvordan utearealet måtte være, og at det måtte bygges en barnehage. OBOS valgte på eget initiativ å bygge en stor andel utleieboliger.

I februar 2002 var de 73 utleieleilighetene for vanskelig-stilt ungdom under 30 år ferdige i et bygg mot Urtegata. Bygget eies og driftes av OBOS Utleieboliger. Husbanken var involvert under planleggingen og prosjektet fikk tilskudd av Husbanken, mot at kommunen fikk tildelingsrett til elleve av leilighetene.



- I OBOS ønsket vi å utvide vår portefølje av utleieboliger gjennom dette prosjektet. Vi bygde videre på en modell der unge kan leie for tre år av gangen, men maks seks år, sier prosjektleder Hans Dahl i OBOS.

- Vi fordeler utleieboligene ut etter hvor lang ansiennitet ungdommene selv har rukket å opparbeide seg som medlemmer, sier lederen for OBOS Utleieboliger, Desiree Vikse. Boligene i dette prosjektet er populære, ikke minst på grunn av den sentrale plasseringen i Oslo, påpeker hun.

Også borettslagsleilighetene i dette prosjektet fikk noe økonomisk støtte. Husbanken ga HMS-tilskudd til boligene på 10 000 kroner per leilighet. Tilskuddet fikk prosjektet på grunn av det fine gårdsrommet, og miljøtiltak som vannbåren varme og balansert ventilasjon. Husbanklån til borettslagsleilighetene sa imidlertid OBOS nei til, da Husbanken bare kunne tilby lån til 58 av de 69 boligene. Det var spesielt de dyreste toppleilighetene som Husbanken hadde vondt for å innvilge lån til. Husbanken var imidlertid fornøyd med at boligene har livsøysstandard og vurderer prosjektet som et meget bra eksempel på ny boligbebyggelse, nært sentrum en storby.

- Kombinasjonen av utleieboliger og borettslagsleiligheter med blant annet fellesbruk av det ca tre dekar store gårdsrommet, har foreløpig ikke skapt mange konflikter. Vi er imidlertid oppmerksom på at et såpass stort "blandingsprosjekt" kan representerer en krevende forvaltningsoppgave over tid, så vi følger utviklingen tett, sier Desiree Vikse i OBOS.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Byfornyelse med borettslag og utleieboliger, samt barnehage

Kommunen: Reguleringsbestemmelsene satte krav til utearealet, samt at det skulle bygges barnehager. Bydel Gamle Oslo har en 10-årig leieavtale med OBOS om leie av lokalene for barnehagen. Tildelingsrett til 11 av leilighetene.

Boligbyggelaget: Utbygger, forvalter borettslaget, leier ut ungdomsboligene.

Husbanken: Lånefinansierte og ga tilskudd til ungdomsboligene, HMS-tilskudd til borettslaget.

Antall boliger: 73 utleieleiligheter, 69 borettslagsleiligheter. 10 har integrert utleiedel.

Spesielle opplysninger: En del av andelsleilighetene markedsføres som en fleksibel løsning der utleiedelen kan integreres i boligen når familien vokser.

Byggeår: 2001/2002 for utleieboligene. 2002/2003 for borettslaget

Pris pr. enhet: Gjennomsnittlig pris pr. kvadratmeter BOA for borettslagsleilighetene er ca kr 29 600,-

Arkitekt: Arkitektskap AS

Nyttige erfaringer: Modellen med utleiedel utnytter både skattefordelen ift. skattefri utleiemulighet, samt ordning med fradrag for renteutgifter på likningen.



Boligforum

I Trondheim har en rekke boligaktører gått sammen om et møte- og diskusjonsforum for forvaltning, planlegging, utbygging, forskning og undervisning innenfor boligsektoren.

Formålet med "Boligforum" er å

- Styrke samarbeidet og bidra til formidling av kunnskap mellom sentrale aktører i boligsektoren drøfte relevante og aktuelle by- og boligutviklingsprosjekter i Trondheim
- Bidra til styrking av forskning og utdanning med tilknytning til boligsektoren
- Initiere boligrelaterte forsknings- og utviklingsprosjekter på problemstillinger som forvaltningen og bransjen er opptatt av
- Være faglig referansegruppe for FoU-prosjekter

Det var Husbankens avdeling i Trondheim som på slutten av 1990-tallet tok initiativ til å opprette forumet og både Trondheim kommune og Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) har vært sentrale deltakere siden oppstarten.

Tor Holm, administrerende direktør i TOBB, har god nytte av denne møteplassen:
- Boligforum fungerer som tilsiktet. I de tre - fire møtene pr. år får jeg en løpende oppdatering om

hva som foregår i de ulike fagmiljøene. Samtidig får jeg anledning til å luften egne ideer i et bredt, men likevel uformelt forum, sier han.

Eksempler på aktiviteter

En rekke problemstillinger og utfordringer knyttet til boligsektoren har vært tatt opp til debatt i Boligforum i løpet av de siste årene. Sentrale temaer har vært miljøutfordringene, boligforbedring, fortetting og boliger som sosialpolitisk virkemiddel for grupper med spesielle behov. Boligforum har også initiert og fungerer som referansegruppe for forsknings- og utviklingsprosjektene:

Bærekraftig bolig- og byutvikling

(Prosjektledelse: SINTEF)

Areal- og ressurseffektive etableringsboliger (prosjektledelse: TOBB)

Anne Aaker, boligsjef i Trondheim, sier følgende om Boligforum:

-Trondheim kommune har en sentral rolle i kunnskapsutviklingen innen boligsektoren, og det er viktig å samle aktørene, både for å styrke og videreutvikle samarbeid og samtidig bidra til formidling og drøfting av viktige boligpolitiske spørsmål.

I 2004 er det følgende deltakere i Boligforum:

Trondheim kommune, Bolig- og byfornyelseskantoret
Den Norske Stats Husbank
Trondheim og Omegn Boligbyggelag, TOBB
Norges byggforskningsinstitutt, NBI
SINTEF Bygg og miljøteknikk
Fakultet for arkitektur, plan og billedkunst NTNU
Tre ulike entreprenører
Studentsamskipnaden
Forbrukerrådet
Boligprodusentene

Bolig- og eiendomsforvaltning

At boligbyggelagene forvalter boliger for andelseierne, er nedfelt i loven om boligbyggelag. Boligsamvirket er Norges eneste landsdekkende boligforvaltere. I 2004 forvaltet boligbyggelagene over 300 000 boliger fordelt på 225 kommuner.

I en rapport fra ECON om organisering av kommunal eiendomsforvaltning, konkluderes det med at eiendomsforvaltningen i mange kommuner ikke er tilfredsstillende. Hovedproblemet er for lavt nivå på preventivt vedlikehold. I følge rapporten er bevisstheten om eiendomsforvaltning dårlig utviklet i kommunene, noe som sannsynligvis er hovedforklaringen til det dårlige vedlikeholdet. I tillegg til den store boligmassen, eier og forvalter flere boligbyggelag egne forretningsbygg. Noen steder har boligbyggelag inngått samarbeidsavtaler med kommunen om å forvalte også kommunens eiendommer.

Forvaltning av kommunale stiftelser

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (Gobbl) har lang erfaring med forvaltning av kommunale bygg, og boligbyggelaget står for forretningsførsel og drift av de kommunale stiftelsene i Gjøvik kommune og Vestre Toten kommune.

For begge kommunene er ulike stiftelser i 2004 blitt organisert i én enhet som omfatter kommunale omsorgsboliger, ungdomsboliger, flyktningeboliger og kommunale, sosiale boliger. Bygningsmassen er spredt og varierer mellom store og små enheter. Bygningene er i hovedsak oppført av Gobbl som også har sett behovet og tatt initiativ til realisering av de ulike boligene. Stiftelsene har kommunalt oppnevnte styrer som består av beslutningstakere i de respektive kommunene.



Administrasjonssjef Øystein Skjellerud i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag sier at utfordringen med å forvalte stiftelsene for kommunen, er ha en sunn økonomi i driften. Utleieboliger og midlertidig leie medfører stort vedlikeholdsbehov som det må settes av midler til. Stiftelsene har egne vaktmestre som tar seg av det daglige vedlikeholdet, og dette er en forutsetning for at fellesarealer og utvendig vedlikehold ivaretas på en god måte. Husleien for stiftelsene fastsettes av styret etter forslag fra forretningsfører.

Fordelene med at boligbyggelaget forvalter stiftelsene, er at kommunene oppnår ryddighet i forvaltningen. Stiftelsene har sin egen økonomi skilt fra øvrig kommunal drift, boligene vedlikeholdes kontinuerlig, og det er klare ansvarsforhold mellom beboere, forretningsfører og styret. Beboerne er fornøyd med ordningen. For Gobbl betyr ordningen at boligbyggelaget som forretningsfører, har interessante og varierte forvaltningsoppgaver som har økonomisk bærekraft, og boligbyggelaget ivaretar nær kontakt med kommunal virksomhet.

Rolle og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Forvaltning av kommunale boliger

Kommunen: Tildeler bolig, styret i stiftelsene

Gjøvik kommune har ordfører, rådmann og politikere i styret.

Vestre Toten kommune har varaordfører, 3 politikere og kommunalråd i styret

Boligbyggelaget: Pådriver, bygging, drift, forvaltning, vedlikehold

Gjøvik kommunale stiftelse: 380 omsorgsboliger, 110 ungdomsboliger, 80 flyktningeboliger, 100 kommunale boliger

Vestre Toten kommunale stiftelse: 183 enheter



En lettelse for kommunen

Det er boligbyggelaget som forvalter den kommunal boligstiftelsen i Notodden.

- Vi forvalter husleien og tar beslutningene om vedlikehold i samarbeid med styret i stiftelsen, oppsummerer Olav Seland driften av Hydros gamle arbeiderboliger.

Styret er sammensatt av en frittstående, en kommunal og en representant fra boligbyggelaget.

- Stiftelsen kjøpte samtlige boliger. Dermed fikk kommunen realisert noen millioner og ikke minst slapp de vedlikeholdsansvaret. Det var nok en lettelse, mener Seland.

- For kommunen var ikke leieinntektene øremerket, mens vi i en stiftelse lettere kan få styrt pengene tilbake i bygningsmassen.

Noen av boligene ligger innenfor verneområdet Tindebyen. Ved vedlikehold av disse, samarbeider

boligbyggelaget med fylkeskonservator om farge- og formvalg. I 2002 ble en rekke borettslag malt utvendig og i 2003 gjennomgikk tre borettslag større rehabiliteringsarbeid. Tidligere er det byttet vinduer og opprustet bad og kjøkken.

- Da vi overtok, var ikke standarden all verden. Mange leiligheter er totalt renovert. Vi ser også at innvendig vedlikehold blir en stadig større post. I og med at vi driver utleie, blir det ganske mye slitasje. Forvaltningsplanen vår er på sikt å få alle bygningene opp på høyere standard, noe som også leietakerne forventer.

Boligene drives etter forretningsmessige prinsipper der leieboerne, gjennom husleien, betaler kostnadene. Boligene er åpne for alle boligsøkende i kommunen og huser således både sosialklienter, ungdom, flyktninger, pensjonister og "vanlige" familier om hverandre.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Utleieboliger

Kommunen: Tildeling, styremedlem i stiftelse

Boligbyggelaget: Forvalter, styremedlem

Overtatt av stiftelsen: 1996

Antall boliger: 120

Spesielle opplysninger: Boligene ble bygget av Hydro på begynnelsen av 1900-tallet. Vedlikeholdsetterslep.

Pris: Kostnadsdekkende husleie

Videreutvikling: Ytterligere kjøp og nybygging

Nyttige erfaringer: Utleie gir tøff slitasje

Bolig og miljøkvaliteter

- Vi oppsøker ikke kommunen og sier: Hei, dette kan vi bedre enn dere. Det er kommunene som tar kontakt, og da er poenget å utveksle erfaringer og styrke hverandre!

Bjørn Hansen ROBO Drift AS



Bærekraft - mer enn økologi

Boligsamvirket er en sentral aktør i nyproduksjonen av boliger i mange av landets kommuner. Som byggherre har boligbyggelagene en viktig rolle som premissgiver, som den som kontraktmessig definerer kravene til bygget. Byggherren tar det endelige valget mellom løsninger som arkitekter og rådgivere legger fram. Miljøhensyn er her en viktig side ved de mål og kvaliteter vi streber etter i boligsamvirket.

De fleste boligene er allerede bygget.

Boligbyggelagene forvalter over 300 000 av landets boliger i borettslag, sameier og stiftelser.

I arbeidet for en bærekraftig utvikling på boligsektoren vil derfor innsats rettet mot eksisterende boliger og boligområder stå helt sentralt. For boligsamvirket er det dessuten viktig å understreke at visjonen om det "bærekraftige bomiljø" inkluderer så vel fysiske som sosiale aspekter ved boligen og boområdet. Bærekraft handler altså ikke bare om økologi, men også om at våre bomiljøer skal ha tilfredsstillende økonomisk og sosial oppdrift.

Mange vil hevde at boligbyggelagenes aller viktigste oppgave ligger i rollen som forvalter av borettslagene. Godt drevne boområder med et levende nærmiljø bidrar til å skape attraktive steder der folk trives. Boligområdene er viktige arenaer for integrasjon og lokaldemokrati. Med økte kunnskaper og fokus på de sosiale prosessene kan en lettere også få til fysiske forbedringstiltak. Målet må være å kunne bidra til å skape boliger og boområder som er tilpasset vår tid behov og standardkrav. Et samspill mellom ulike aktører - både på offentlig og privat side - er trolig nødvendig for å nok kraft og riktig retning på denne typen moderniseringsprosesser.



I dette heftet har vi samlet enkelte eksempler på samarbeidsprosjekter hvor vi forsøker å favne noe av bredden i alt som gjøres for å bedre kvaliteten ved våre boliger og bomiljøer. Eksempelene innbefatter derfor så forskjellige ting som søppel, energi, vaktmestere og heis, men eksemplene har altså det til felles at de bidrar til å løfte våre boområder opp ! - både i forhold til miljø og kvalitet.

I boligpolitikken finnes det flere målsetninger som understreker viktigheten av gode boliger som ivaretar hensyn til helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Lovverk og forskrifter, blant annet plan- og bygningsloven, sosialtjenesteloven, brannvernloven og forskrifter om helse, miljø og sikkerhet sikrer et minimumsnivå på kvaliteter i boliger og bygg. Ambisjonsnivået i statens bolig- og bygningspolitikk er imidlertid høyere enn hva lovverket skal sikre. Derfor har det gjennom Husbanken vært ordninger som skal stimulere til gode miljøkvaliteter i nye så vel som i eksisterende boligmasse. I de aller fleste eksemplene som presenteres i dette kapitlet har da også Husbanken vært inne med midler og råd.



Det er kommunene som har ansvaret for byutvikling innenfor sine grenser. Husbankens rolle er å bistå og legge til rette for kommunenes arbeid...
St.meld. nr. 23 (2003-2004)

Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.
Et av regjeringens tre boligpolitiske hovedmål;
St.meld. nr. 23 (2003-2004)



Stavanger kommunes praksis er å styre byens vekst utfra en helhetlig plan der målet er å utnytte eksisterende sosial infrastruktur fremfor å utløse behov for f.eks nye skoler. Kommunen fører en bevisst oppkjøpspolitikk for eiendom. Deretter tildeler kommunen byggeklare tomter i intervaller, for 6-700 boliger i året fordelt på større utbyggingsområder. Tomt til Gauselbakken borettslag ble tildelt i 1996.

Stavanger Boligbyggelag har, på tross av konkurranse fra private utbyggere, stadig fått tildelt en stor andel av disse kommunale tomtene. Kommunen er fornøyd med utnyttelsesgrad, uteområder og arkitektur i tidligere prosjekter, forklarer utbyggingsdirektør i Stavanger kommune, Ove Rødstøl.

På denne tiden foregikk en hektisk arkeologisk virksomhet for å bevare fornminner på tomte, opplyser Tor M. Simonsen i SBBL. Det var rike funn fra vikingtiden, bl.a. grov mannskapet fra Arkeologisk museum i Stavanger ut flere hustufter.

Derfor ble det tidlig i planleggingen lagt arkitektoniske føringer om større fasadelengde, som gir mer dagslys enn i tradisjonell blokkbebyggelse.

- Dette passet godt inn på eiendommen som i tidligere tider hadde vært bygget med langhus, slik det var vanlig i sagatidens Norge, mener Simonsen.

SBBLs beslutning om at Gauselbakken skulle være et forsøksprosjekt innen oppvarming ble tatt tidlig. Etter undersøkelser, bl.a av et system med blåsing av varmluft gjennom gulvene, falt valget på bergvarmeanlegg med varmepumpe, varmesentral og spredenett for varmtvann. Beregnet merkostnad per bolig var 140 000 kroner. SBBL tok derfor kontakt med Husbanken som, pga sjansen til å prøve ut ny teknologi, ga prosjektet forsøksstatus og betydelig tilskudd.

Samarbeidet med kommunen, Husbanken og andre som var involvert i prosjektet har fungert utmerket og har på alle måter bevirket til å styrke forbindelsen og mulighetene for godt fremtidig samarbeid og kommunikasjon, mener Simonsen.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Lavblokk og rekkehus med miljøkvaliteter

Kommunen: Råtomtoppkjøp, tilrettelegging av overordnet infrastruktur og tildeling av tomt.

Boligbyggelaget: Utbygger og forvalter

Husbanken: Tilskudd til boliger og bergvarmeanlegg, oppføringslån

Antall boliger: 69 leiligheter à 2-4 rom, livsløpsstandard

Spesielle opplysninger: 314 m2 kunstfrossen isbane. Varmen fra skøytebanen brukes også til oppvarming av vann og boliger.

Byggeår: 1998-2000

Pris pr enhet: 700 000 - 1465 000

Arkitekt: Signatur A/S

Nyttige erfaringer: Vellykket utprøving av varmeteknologi.

Konsekvenser for videre samarbeid: Styrket forbindelse



Georgenes Verft

Bergen og omegn boligbyggelag (Bob) fremmet i utgangspunktet privat reguleringsplan for Georgenes Verft - men med seg i prosjektgruppen hadde boligbyggelaget en kommunal saksbehandler som ivaretok offentlige interesser. Området bød på mange grensesnitt og konfliktmuligheter, både på bruk/formål, atkomst, disponering av uteareal i forhold til allmannaretten samt landskapelige og bygningsmessige verneinteresser.

- For å oppnå gode offentlig tilgjengelige uteområder i forbindelse med utbygging av nye boligområder er det en forutsetning at kommunen bidrar aktivt med finansiering. Samspill i mellom kommune og utbyggere i planprosessen vil også sikre at både private og offentlige interesser ivaretas, påpeker prosjektleder Erik Skorve i Bob.

Utomhusarealet ble delfinansiert med Husbankens byfornyelsestilskudd, som ble kanalisert gjennom Bergen kommune. Etter ferdigstilling ble omtrent hele uteområdet overdratt kommunen verdelagsfritt. Byggingen av Georgenes Verft har gitt allmenn tilgjengelighet til Nordnesparken og strandlinjen på Nordneshalvøya. Borettslagets atkomstvei, som ble bygget uten tilskudd, har

også blitt ny atkomst til Kulturhuset USF: Positivt for kommunen, idet Kulturhuset drives av en delvis kommunal stiftelse.

- Området var en blindtarm. Nå er det gjennomgang, sier Skorve. - Samarbeidet med kommunen fungerte godt, noe som ikke alltid er tilfelle.

Georgenes Verft har mottatt en rekke priser - og fremstår estetisk og miljømessig som en fjær i hatten for Bob og kommunen. Når det gjelder miljøtiltak, er innsatsen konsentrert om fire hovedområder: Energiøkonomisering, innemiljø, avfallshåndtering og utemiljø. Det er lagt vekt på tiltak som gir lavere boutgifter og høyere bokvalitet.

Nitti prosent av varmebehovet til boligene dekkes av en sjøvannsbasert varmepumpe. Hver leilighet har termostater og kontrollpanel for styrt energibruk. Vinduene er i energiglass med innstrålingsreduksjon. Byggeprosessen fulgte "rent bygg"-prinsippet, noe som reduserte innbygging av støy og skitt i konstruksjonene.

Avfallshåndteringen foregår til bossug med nedkast på grunnplan og samlokalisert kompostreaktor og kildesorteringsstasjon.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Leiligheter med miljøkvaliteter

Kommunen: Saksbehandler deltok i prosjektgruppen

Boligbyggelaget: Tiltakshaver

Husbanken: Oppføringslån, kvalitetstilskudd for byggeskikk, tilgjengelighet, utomhuskvalitet og fornyelse og fortetting

Andre: Teknologikonkurranse i samarbeid med NVE. Tilskudd fra NVE til varmepumpe.

Spesielle opplysninger: Bolig- og Byplanprisen 2002, NBBs miljøpris 2003, Murverksprisen 2003

Antall boliger: 151, i 10 blokker på 4-6 etg. Byggeår: 2001

Pris pr enhet: 20 000 kr/kvm (1999)

Arkitekt: Torstein Skauge, Arkon, valgt etter arkitektkonkurranse

Kildesortering av avfall

Arendal kommune er styrt av Venstre og Senterpartiet, og kildesortering har vært en politisk fanesak. Borettslagene har mange sorteringsrutiner å følge, men til gjengjeld får de rabatter på renovasjonsavgiften. I Arendal har borettslagene investert en god del penger i forholdsvis store kildesorteringsanlegg. I tillegg til å sortere matavfall, papir, restavfall og glass, sorterer beboerne spesialavfall og plast.

Det interkommunale selskapet Agder Renovasjon har hånd om kildesorteringen i Arendal, Grimstad og Froland. Her deles det ut uhemmet "miljørøs", samtidig med at det også trues med både gule og røde kort til dem som sluntrer unna. Det finnes ikke noe effektivt kontrollapparat som avslører sorterings-syndere, og som regel blir det med trusselen om bøter eller hentenekt fra renovatørene. Folk flest er fornøyde med ordningen, og klagen kommer mest fra hyttefolk eller besøkende som ikke er vant med kildesortering.

Andelseierne klarer seg med en sorteringskassett i kjøkkenbenken som tømmes i kildesorterings-containerne utenfor boligene. Bent Eik i Arendal Boligbyggelag sier at hans inntrykk er at renovatørene er strenge og følger nøye med, men at andelseierne stort sett er flinke. - Men så har vi mest eldre i borettslagene, og de er ganske nøye, legger han til.

Erfaringer fra samarbeid mellom kommune og boligbyggelag i Sandefjord, der borettslagene har vært "forsøkskaniner" for kildesortering, er at borettslag med mange pleietrengende (eldre) eller småbarnsfamilier trenger oftere tømming av restavfall. Årsaken er ikke at disse er dårligere kildesortere enn andre, men at de bruker bleier.



Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Kildesortering

Kommunen: Krav om omfattende kildesortering

Boligbyggelaget: Bistå borettslag i forbindelse med bygging av kildesorteringsanlegg.

Nyttige erfaringer: Trussel om bøter eller hentenekt fra renovatørene er nok til at folk følger sorteringsregimet.

NBBLs miljøpris

NBBLs miljøpris har som formål å stimulere til å arbeide aktivt for en bærekraftig boligsektor. Prisen deles ut til boligbyggelag eller borettslag som har igangsatt eller gjennomført prosjekter som innebærer en positiv miljømessig utvikling på boligsektoren og som bygger opp under en bærekraftig utvikling.

Miljøprisen kan tildeles nybyggings- fornyelses- og/eller forvaltningsprosjekter hvor det er lagt vekt på økologiske hensyn.



Grønne borettslag

På verdens miljøkonferanse 1992, i Rio de Janeiro, ble Lokal Agenda 21 (LA 21) et begrep innen miljøarbeid. LA 21 er basert på lokal grasrotaktivitet. Fredrikstad ble et av sju pilotområder for LA21 i Norge, såkalte Bærekraftige Lokalsamfunn. Fredrikstad kommune kontaktet Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag (FOBBL), og prosjektet Grønne Borettslag ble etablert.

Haugsten borettslag er et av Fredrikstads "Grønne Borettslag". Borettslaget har rehabilitert fasaden med senket oppvarmingskostnad som resultat. Uteområdet er rustet opp med jordvoller og buskvegetasjon. Dette skaper trivsel og le der det før var gold, vindutsatt plen. Med kildesortering har borettslaget redusert renovasjonsavgiften med 25 prosent. Borettslaget har også overtalt drosjeselskapet til å etablere en minibussrute som alternativ til at borettslagets mange gamle tar drosje til sentrum enkeltvis. Haugsten borettslag mottok i 1999 NBBLs miljøpris for helhetlig plan og miljøvennlig fornyelse og drift av bygninger og utearealer.

Prosjektet Grønne Borettslag ble etablert på slutten av 1990-tallet. I 2004 fungerer prosjektet fremdeles, men aktiviteten har avtatt noe.

Odd Hasselgård i boligbyggelaget forteller at prosjektet har ført til at de fleste borettslagene i området har rehabilitert boområdet sitt.

-Borettslagene har forstått at det er mye positivt å hente for trivselen i bomiljøet, når bygninger og uteområder rustes opp, sier han.

FOBBL gir borettslagene praktisk råd og hjelp gjennom miljøavdelingen og teknisk avdeling. Det gir rehabiliteringstiltakene en tydeligere miljøprofil, ikke minst når det gjelder valg av materialer. Boligbyggelaget formidler kontakt med arkitekter når uteanleggene skal utformes, for å ivareta også estetiske sider ved rehabiliteringen.

Kildesortering er et område både boligbyggelaget og kommunen har lagt vekt på å informere aktivt om. Da prosjektet startet, var det utstrakt kontakt mellom FOBBL, kommunens Plan- og miljøavdeling, Noahs Park i Fredrikstad og Miljøheimevernet i Østfold. Fredrikstad kommune har engasjerte medarbeidere som informerer borettslagene om tilrettelegging for kompostering og kildesortering og nytten av miljøvennlige materialer når rehabilitering skal gjennomføres. Kommunen har også tatt i bruk stimuleringsmidler som gir borettslagene økonomisk gevinst når de innfører spesielle miljøtiltak.

Husbanken ga spesielt tilskudd til oppstarten av prosjektet Grønne borettslag i tillegg til faglig veiledning. Seinere har Husbanken bidratt til å få fart i miljøarbeidet ved å gi lånetillegg til rehabiliteringsprosjekter knyttet til Grønne borettslag.

Haugsten brl er miljøreferanse for miljøbyen Fredrikstad. Haugsten fikk også NBBLs miljøpris 1999. Utover de 14 "helt" grønne borettslagene finnes ulike enkelttiltak på miljø og ENØK i de fleste av FOBBLs borettslag.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Lokalbasert miljøarbeid

Kommunen: Informasjon, tilrettelegging, ressursgruppe

Boligbyggelaget: Miljømedarbeider, teknisk assistanse, informasjon, veiledning og rådgiving

Husbanken: Oppstartstilskudd til prosjektet, lånetillegg til rehab i Grønne borettslag

Andre: Kompetansesentrene Noahs Park, Miljøheimevernet og Grønn Hverdag

Igangsett år: 1996

Antall brukere: 14 Borettslag, 806 boliger

Pris: Div. kostnader for rehabilitering og miljøinvestering, til dels opprusting som uansett ville vært nødvendig i borettslagene. Gir miljøgevinst, redusert renovasjonsavgift og bedre energiøkonomi.

Videreutvikling: Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag er opptatt av miljøriktig materialvalg og totalløsninger for miljøhensyn i nye bolig/rehab.-prosjekter.

Nyttige erfaringer: Borettslag trenger forbilder: Når noen har fått til noe positivt, blir flere interessert.

Samarbeidsutvalg

Samarbeidsutvalg er et formelt forum for representanter for boligbyggelag og kommunen hvor de kan drøfte rutiner og virkemidler for å ivareta gode bomiljøer. Samarbeidsutvalget kan behandle saker som strategier for kjøp etter tiprosentregelen, bosetting av flyktninger, ressursbruk, sosiale problemer og rutiner for klagebehandling.

Lang erfaring med samarbeid i Stavanger

Stavanger kommune og Stavanger Boligbyggelag (SBBL) har helt siden stiftelsen etter krigen, samarbeidet så godt at et samarbeidsutvalg nærmest var overflødig, sier juridisk rådgiver John Laugaland i SBBL. Fram til midten av 80-tallet hadde vi for eksempel et utvalg som møttes ukentlig, fordelte ledige boliger til vanskeligstilte og løste eventuelle problemer.

Stavanger kommune eier ca 700 andeler i borettslag. I svært mange lag oppført etter 1980 er eierandelen 20%, noe vedtektene gir adgang til. Stavanger kommune har en gjennomtenkt og aktiv boligpolitikk når det gjelder bruk av kommunens andeler i borettslag. Det gir noen utfordringer for alle impliserte parter; kommunen selv, boligbyggelaget og borettslagenes beboere.

I 2002 ble det formalisert et "nytt" samarbeidsutvalg. Vi ønsket igjen et formelt forum der et utvalg av sentrale personer møtes i tillegg til det fortløpende samarbeidet med saksbehandlerne i kommunen, sier Laugaland. Han legger til at de ikke har behov for så hyppige møter. Et par ganger i året har vist seg å være nok. Enkeltsakene løses jo vanligvis fortløpende, sier han.

Et aspekt ved samarbeidet er blitt mer komplisert i det siste, mener Laugaland. Stavanger kommune har desentralisert tildelingsretten til fire distriktskontorer, mens de kommunale andelene forvaltes av kommunen sentralt. Dermed har boligbyggelaget flere kommunale aktører å forholde seg til, og det gir nye utfordringer. Borettslagenes ønsker og

behov må synliggjøres for alle, for å sikre gode bomiljøer.

Alle grupper har krav på et botilbud, sier Laugaland. Samarbeidsutvalget gir mulighet til å drøfte de utfordringene som oppstår når personer med svak boevne skal bo i borettslag. Sammen kan vi finne gode løsninger. Hvis ulempene forebygges og reduseres, vil borettslagene lettere akseptere at også vanskeligstilte får leilighet. Beboere som har spesielle behov for tilrettelegging, må få den hjelpen de trenger av kommunen. For eksempel har erfaring vist at en kontaktperson må kunne være tilgjengelig til enhver tid. I dag er Stavanger kommune kjapp til å reagere og beboerne får god støtte av nettverket rundt seg.

På SBBL's årlige seminar er samarbeidet mellom kommune og boligsamvirket ofte på dagsorden. Der møtes saksbehandlere fra kommunen, saksbehandlere i SBBL og borettslagsledere til dialog, meningsutveksling og erfaringsdeling. I tillegg skal kommunen i 2004 ha et internseminar for å klargjøre egne roller, intern informasjonsflyt og ansvars plassering. Boligbyggelaget skal der medvirke med sin forvaltningskompetanse. Tett samhandling mellom boligbyggelaget, borettslagene og kommunen bidrar til at nye utfordringer som skapes av at kommunen kjøper og eier boliger i borettslag og sameier, løses på en smidig måte.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type virksomhet: Samarbeidsutvalg

Kommunen:

Fortløpende samarbeid, deltar i utvalget med kommunale saksbehandlere

Boligbyggelaget:

Deltar med et utvalg av sentrale personer.

Igangsatt år: Tidlig på 50-tallet til ca. 1985;

Revitalisert i 2002

Nyttige erfaringer: Viktig med fortløpende oppfølging og egen kontaktperson i kommunen.

10 %-regelen

Borettslagslova § 4-2: Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene. Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar.

Samarbeidsutvalg

Boligbyggelagslova § 4-6: Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i borettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt borettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte borettslaga.

Bomiljørådgiver i boligbyggelaget

- Jeg var med på å starte samarbeidsutvalg med kommunen i 1999 og vi var da en av de første boligbyggelagene med et slikt organ, sier bomiljørådgiver Egil Lyngen i Trondheim og Omegn Boligbyggelag. Initiativ til utvalget ble tatt av TOBBs direktør Tor Holm, og hadde sin bakgrunn i endringen i Lov om boligbyggelag og borettslag og innføringen av 10% regelen. Juridiske andelseiere ble da pålagt å delta i et samarbeidsutvalg i lovs form (§10 i Lov om Boligbyggelag).

Utvalget er sammensatt av to fra kommunen, to fra TOBB og en fra borettslagene. Samarbeidsutvalget arbeider etter et fastlagt mandat som sier at intensjonen for uvalget er at det skal være et drøftingsorgan mellom kommunen som andelseier i borettslag og boligbyggelaget. Utvalget ble opprettet i erkjennelsen av at det lå positive utfordringer i samarbeidet. En var også klar over at juridisk andelseierskap i borettslag kunne være kimen til problemer.

Vi har også drøftet kommunens strategier for oppkjøp av boliger blant annet har vi lagt merke til at tiprosenten nå er oppfylt i enkelte boområder. Kommunen må dermed se på andre områder der de kan anskaffe seg boliger, sier Lyngen.

- Samarbeidsutvalget avvikler ca 4 møter i året. Bolig- og byfornyelsekontoret har jeg ofte telefonkontakt med. Vi prøver å finne løsninger etter hvert om det skulle oppstå problemer av en eller annen art. Faktum er vel at det ikke er flere problemer knyttet til boliger eid av kommunen enn i andre leiligheter. Når det en sjelden gang ikke er fred og fordragelighet i bomiljøet har vi i samarbeid som regel greid å finne en eller annen løsning. Kommunen som andelseier vært en ryddig

og grei samarbeidspartner selv om det av og til ikke har vært til å unngå at oppsigelsessaker har havnet i rettsapparatet forteller Lyngen videre.

Hoveddelen av Lyngens arbeidstid går med til å samarbeide med de forskjellige styrene rundt om i borettslagene for å skape et best mulig bomiljø. Han har gjennomført NBBLs bomiljøutdanning ved Høgskolen i Oslo og lært mye om det forebyggende og utviklende boligsosiale arbeidet. Ett arbeidsområde er eget tidsskrift for vaktmestre og tillitsvalgte. Ett annet er oppretting av bomiljøgrupper på borettslagsnivå samt å hjelpe disse i det daglige arbeidet.

Det første Lyngen og gruppene gjør er å kartlegge behov og ønsker om arrangementer og grupper av forskjellig karakter i lagene.

- Du må kjenne den demografiske sammensetningen i laget og planlegge enkle tiltak rettet mot de forskjellige aldergruppene. Greier du samtidig og finne noen bomiljømessige tiltak som kan bidra til økt forståelse og samhandling generasjonene i mellom har du "truffet spikeren på hodet". Jeg har stor tro på enkle tiltak. Som eksempler kan jeg nevne populære "gå på tur grupper", stavganggrupper har også blitt populære her i Trøndelag.

Noen borettslag har egne Skothyll-lag hvor du hiver ei steinhylle mot kubber og lagene konkurrer mot hverandre. Boligbyggelaget har flere sett med startnummer og målseil som vi låner ut til arrangementer. Tiltak som er rettet mot eldre i bomiljøet er også veldig aktuelle, mange har god tid og er kanskje litt ensomme. Da gjør det seg med et kaffetreff på formiddagstid der praten kan gå ganske fritt beboerne i mellom.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Relasjonsbyggende og forebyggende arbeide

Kommunen: Andelseier med de plikter det innebærer, tildeling av bolig, deltar i samarbeidsutvalg

Boligbyggelaget: Initiativtaker, katalysator

Igangsatt år: 1999

Pris: Del av TOBBs service overfor forvaltede borettslag



For å oppmuntre borettslagene til økt satsning på bomiljø og bomiljøtiltak, har TOBB flere gulrøtter. TOBBs Bomiljøfond har bidratt med midler til å starte tiltak eller skape møteplasser. Bomiljøprisen, som ble opprettet tidlig på 90-tallet er todelt. En pris går til borettslag med mange gode tiltak av bomiljømessig karakter, den andre prisen er en personlig pris som går til en "ildsjel".

- Mange har ideer men trenger et puff. Det må noe til å aktivisere bomiljøene.

- Vi har bidratt til å åpne kommunikasjonslinjene mellom kommunen som andelseier og borettslagene. Det skjedde ting når vi begynte å snakke sammen. Etterhvert vet både vi, og styrene i de forskjellige lagene hvor man kan henvende seg om det skulle oppstå et eller annet, oppsummerer Lyngen relasjonsbyggingen til kommunen.

Kommunen får bedret tilbakemelding:

- Vi får ofte høre at Trondheim kommune er som et mangehodet troll. Men etter vi startet å jobbe med bomiljø og borettslagene, er det færre slike utsagn å få, sier Berit Johanne Hoaas, seksjonsleder ved bolig og byfornyelseskontoet i Trondheim kommune til bladet iTobb.

- Et borettslag har også et sikkerhetsnett - en struktur - som gjør mulighetene for integrering gode. Santidig er det ikke enkelt å komme inn i et borettslagsmiljø. Mange kan føle det som en utsatt posisjon, noe man skal være klar over, mener Hoaas.

Videreutvikling:

Se på strategier for kommunalt oppkjøp av borettslagsboliger, delta aktivt i prosessen med å integrere kommunale leietakere heriblant flyktninger og innvandrere

Nyttige erfaringer:

Samarbeidsutvalget som fast møtepunkt kommune/boligbyggelag/borettslag få i gang en positiv dialog.

Konsekvenser for videre samarbeid:

Åpne kommunikasjonskanaler gir gode muligheter for et godt samarbeid



Universell utforming

Langt på vei med heis

Norges Handicap Forbund definerer: "Universell utforming er utforming av produkter, bygninger, transportmidler og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.

Hensikten med konseptet universell utforming er å forenkle livet for alle ved å lage produkter, kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser mer brukbare for flere mennesker, med små eller ingen kostnader. Konseptet universell utforming har som målgruppe alle mennesker; i alle aldre, størrelser og med ulike ferdigheter".

I tillegg til livsløpsutforming av leiligheter og tilgjengelighet frem til bygget i form av tilpasset

terreng, ramper etc, har boligsamvirket satset sterkt på oppgradering av tilgjengelighet helt frem til inngangsdøren for hver enkelt beboer. I eldre bebyggelse kan dette løses med etterinstallering av heis. Eksemplet i dette heftet er fra Hamar. Mangel på heis i lavblokker er ikke unikt for Hamar. Vel 90 prosent av lavblokkene i boligsamvirket mangler heis. Dette er i utgangspunktet lettstelte leiligheter på ett plan, men hvor tilgjengeligheten brytes av at trappen er eneste atkomst.

Denne utfordringen har boligbyggelaget på Hamar grepet fatt i. Med litt drahjelp fra kommune og stat fikk boligbyggelaget på plass boligsamvirkets første etterinstallering av heis i lavblokk. I Sverige er det siden 1980-tallet etterinstallert en lang rekke heiser. Det var NBBLs studietur dit som inspirerte Hamar og Omegn Boligbyggelag til å bli heispioner.

Boligbyggelaget konsentrerer seg først om styret i borettslaget. Styret blir gitt bakgrunnsstoff og får grundig gjennomgang av mulig heisløsning. Det er styret som skal ha eierskap til prosjektet, kjenne muligheter og begrensninger, kunne informere beboere og legge forslaget frem for generalforsamlingen. Ta tiden til hjelp. Borettslaget må

Rollefordeling og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Opprusting av tilgjengelighet i eksisterende boligmasse

Kommunen: Dialogpartner om skreddersydde løsninger, heisfond

Boligbyggelaget: Teknisk ekspertise, råd og prosjekthjelp til brl-styrene

Husbanken: I det første heisprosjektet i Knaggen borettslag, sto borettslaget for en egenandel på 30 prosent, 30 prosent kommunalt tilskudd og resten fra Husbanken.

Antall boliger: 647 leiligheter i Hamar, flere under planlegging

Pris: 1-1,5 millioner kroner per heis

Nyttige erfaringer: Grundig informasjonsarbeid er nødvendig for å overbevise andelseierne.

Videreutvikling: Hamar borettslagene har utløst private investeringer og økt etterspørsel etter tilgjengelig bolig.



ikke få følelsen av å få tredd ting nedover hodet. Hamar, Oslo og Bærum hører til de få kommuner som etablerte fond til støtte for blant annet borettslag som vil etterinstallere heis. Mange av landets kommuner står foran en kommende eldrebølge. Med heis kan flere bli boende lenger hjemme. Det ligger en klar samfunnsøkonomisk gevinst i å etterinstallere heis. Kommunene kan med økonomisk virkemiddel bidra til å stimulere til bedre tilgjengelighet i eksisterende bebyggelse.

Det finnes mange tekniske løsninger for å etterinstallere heis i lavblokker, alt avhengig av bygningens planløsning. For å kunne installere en smalheis i trapperommet i Knaggen borettslag måtte trappebredden reduseres til 70 cm på det smaleste. En slik redusert trappebredde krever dispensasjon fra bestemmelsene i forskriften til plan- og bygningsloven. Det ble lagt ned et betydelig forarbeid både i boligbyggelag, kommunen og hos Statens Bygningstekniske Etat før borettslaget fikk den endelige godkjenningen for igangsetting av pilotprosjektet.



NBBL har i flere år arbeidet med fokus på tilgjengelighet i nybygde og eksisterende borettslag. NBBL mener en kombinasjon av offentlig tilskudd og privat initiativ er den beste løsning for bedring av eksisterende boligmasse.

"Selvhjelpsperspektivet er i tråd med moderne tenkning. Hele samfunnet vil tjene på at folk bor hjemme så lenge de greier seg selv", sier prosjektleder i NBBL Roar Vigdal.

Les mer om etterinstallering av heis i informasjonsheftet "Ny heis i eldre hus" Oppfølgeren "Bedre tilgjengelighet i boliger og uteområder" gir praktiske tips om tiltak i borettslagene. Begge hefter kan bestilles gratis fra NBBL

Rundt om i landet er det mange borettslag som har etterinstallert heis. Ta kontakt med ett av boligbyggelagene for erfaringer og befaringer: Hamar og Omegn BBL, USBL i Oslo, Halden BBL, Horten BBL, Sandnes BBL, Møre - og Romsdal BBL, Molde BBL, Verdal BBL og Narvik BBL.

FNs standardregel 5 -Tilgjengelighet

"Kjernen i det å være funksjonshemmet er å bli satt utenfor deltakelse i livssammenhenger som anses eller oppfattes viktige i det samfunn en lever."

"Andelen eldre øker raskt. Når 20 prosent av våre beboere trenger heis for å møte alderdommen i sine hjem, gjelder det 600 leiligheter i borettslagene. Hvem skaffer 600 omsorgsboliger når disse menneskene må flytte fordi de ikke greier å gå trapper?"

Stein Rukin, administrerende direktør i Kongsvinger og omegn boligbyggerlag

Vaktmestertjenester

Vaktmestrene i Verdal

Verdal boligbyggelag ble opprettet i forbindelse med boligbehovet til arbeidsstokken til Aker Verdal, da Nord-Trøndelags største arbeidsplass. At det blant annet ble bygget 14 lavblokker samlokalisert, ga grunnlag for å ansette en vaktmester i hel stilling allerede i 1969.

Siden har vaktmestersentralen vokst til 51/2 stilling, pluss sesonghjelp. Vaktmestersentralen tar både vedlikehold og mindre rehabiliteringsoppdrag: som å bytte dører, ovner - eller pusse opp et våningshus. Sentralen er også kvalifisert til forskriftsregulert vedlikehold, som kontroll av lekeplasser og service på pulverapparater.

De største kunden er VBBLs egne borettslag, samt bygdas utleieselskap, som eies 90 prosent av kommunen og 10 prosent av boligbyggelaget. Boligbyggelaget har forvaltning og drift av utleieboligene. Kombinasjonen overskudd på utleieboliger og egne håndverkere gjør driften mer fleksibel: Daglig kontakt med sosialkontoret gir rask flytting ved behov og vaktmestrene står klare til å utbedre eventuelle skader på boligen.

Studenter ved høgskolen i Nord-Trøndelag gjennomførte en markedsundersøkelse om mulig utvidelse av tjenestetilbudet. Ønskene om tjenester er større enn betalingsviljen - men tilbudet vil likevel vokse, idet VBBLs forretningside er å være totalleverandør av boligservice: Du skal kunne ringe ett nummer uansett om det gjelder bostøtteskjema eller rørlegger.

10 år som utstrakt hånd

- Vi oppsøker ikke kommunen og sier: Hei, dette kan vi drifte bedre enn dere, understreker Bjørn Hansen, daglig leder i ROBO Drift AS. - Det er kommunene som tar kontakt med oss, og da er poenget å utveksle erfaringer og styrke hverandre! Om de "stæler" ideer fra oss og vi kan bidra til at kommunens egne anlegg blir bedre driftet, er det bare hyggelig.

ROBO Drift tilbyr to ulike avtaletyper: tidskonto eller PPV, Periodisk Planlagt Vedlikehold. Det siste handler om grenselandet mellom drift og rehabilitering.



Rolle- og ansvarsfordeling VERDAL:

Type tjeneste: Vaktmestersentral

Kommunen: Tjenestekjøper, diskusjonspartner

Boligbyggelaget: Tjenesteyter, utvikler

Husbanken: Ikke involvert

Igangsatt år: 1969

Antall brukere: ca 150 boliger i utleieselskap, BBLs ca 700 boliger i borettslag.

Spesielle opplysninger: Åpen for oppdrag fra private og andre enheter i kommunen.

Pris: Fakturerer etter medgått tid. Gir rundsumspris på større oppdrag.

Videreutvikling: Markedsundersøkelse viser mange ønsker men liten betalingsvilje

- Da snakker jeg ikke om at det går ei rute eller annen løpende slitasje vi erfaringsmessig vet skjer jevnlig, det bruker kunden tidskontoen til. PPV er en bred teknisk oppfølging. Vi starter alltid med at vår ingeniør intervjuer vaktmesteren, så PPV-planen blir basert på førstehånds-informasjon om drift.

Det finnes ingen norsk standard for PPV, så ROBO har laget sin egen, med kontraktsskjemaer, huskelister og intervallanbefalinger. PPV-planen er delt i innvendig og utvendig bygningsvedlikehold inkludert pålagte IKT-punkter, måling, strøing og gressklipp. I tillegg

kommer "brukertjenester", det vil si den tiden kunden bruker på å prate med personalet.

Hansen opplever i stor grad at drift av boligselskaper er kilde til synergier og offentlige oppdrag. For Fet kommune, har ROBO Drift laget mal for kommunens egen drifting av rådhus, skoler og barnehager - og da ble det naturlig for kommunen å inngå PPV-avtale om Fet boligstiftelse. I Nes håndterer selskapet Neskollen skole, helsestasjon, barnehager, svømmehall og idrettshall.

- Tilbakemeldingen vi får er at de vil vurdere ved hver kontraktsfornyelse om de skal ta over selv, men at vi så langt er konkurransedyktige, sier Hansen.



Boservice til alle i Bodø

BBL hjemmeservice er en del av BBL Boservice. Et samarbeid med Bodø kommune har ført til at alle som har behov for assistanse i hjemmet kan få hjelp fra boligbyggelaget for en billig penge. BBL Boservice er delt i tre selskapet, der det ene tar seg av vedlikehold, det andre gjør vaktmestertjenester for borettslagene momsfritt og det tredje tar seg av enklere oppgaver i hjemmet. Her er det ikke bare andelseierne som får hjelp, takket være en avtale med kommunen.

Bodø kommune var inne tidlig i prosessen, og ga midler til BBL hjemmeservice allerede ved stiftelsen. Da fikk de også satt noen klausuler, blant annet at alle bodøværingene med behov for assistanse skulle kunne benytte seg av tjenestene.

BBL hjemmeservice har seks ansatte som bistår med alle typer forefallende husarbeid, som rengjøring, innkjøp, matlaging og transport. Innbyggerne bestemmer selv hvor mye og hvor ofte de vil ha hjelp. Timeprisen er ordinært på 250,-, men trygdede og pensjonister betaler en lavere timepris.

- Vi gjør alt fra å skifte armatur til å henge opp et bilde. Det er mange som bruker hjemmeservicetjenesten i Bodø, både andelseiere og andre innbyggere, sier Morten Melå, daglig leder i BBL Boservice.

Rolle og ansvarsfordeling ROBO:

Type tjeneste: Vaktmester, renhold, håndverkertjenester og bygningsteknisk evaluering

Kommunene: Bestiller, partner i utvikling

Boligbyggelaget: Heleid datterselskap hjelper til langsiktig driftsplanlegging

Antall brukere: 150 eiendommer i 10 kommuner, 70 % borettslag

Pris: Timepris eller resultatorientert pakke etter anbud

Nyttige erfaringer: Ambulering av vaktmestre samler småoppdrag til fulle stillinger med variert arbeid

Konsekvenser for videre samarbeid: økende oppdragsmengde og nye typer oppdrag



Barnehager som borettslag

Barnehager hører til i boligområder der barn bor. Boligbyggelagene har bygget barnehager siden nittenåttitallet. En rapport fra NBBL i 1992 viser at fram til da, hadde 31 av landets boligbyggelag bygd barnehager. Tolv boligbyggelag hadde forvaltning av til sammen nitten barnehager. Barnehageplass har gjennom 1990-tallet blitt et tilbud som alle foreldre kan benytte seg av. Etter årtusenskiftet har full barnehagedekking og lav pris vært aktuell politikk.

Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBO) fikk tidlig erfaring med barnehager. MOBO forvalter i dag åtte barnehager; sju via andelslaget Molde Barnehager (MoBarn) og en barnehage gjennom det borettslaget den er bygd for. Samtlige barnehager ligger i Molde og Fræna kommuner. Det er i prinsippet full barnehagedekning i de to kommunene. Den sist bygde barnehagen stod ferdig i august 2003, og den siste av de fire avdelingene blir tatt i bruk i august 2004. MoBarns barnehager er en del av det kommunale barnehage tilbudet.

Politikerne i distriktet satte allerede i 1988 fokus på barnehagedekningen. MoBarn ble i første omgang prioritert med tomt til barnehage. Seinere har boligbyggelaget og kommunene utarbeidet en samarbeidsavtale. Siden er det gjort egne vedtak om gratis tomt for hver ny barnehage.

- Samarbeidet med kommunen skjer på et overordnet plan. Vi prioriteres i forhold til tomter, vi får vederlagsfri tomt, og kommunen garanterer for husbanklånet, sier avdelingsleder i MoBo, Evy Strømme.

MoBarns barnehager er nå del av samordnet opptak i kommunene, noe som er positivt for foreldrene. De trenger nå bare å sende én søknad om barnehageplass. Samordnet opptak innebærer også at foreldre som ønsker det kan prioritere barnehage for sitt barn uavhengig av hvem som eier og drifter barnehagen. MoBarn har i 2004 om lag 400 barn i sine barnehager; det er 280 heldagsplasser for barn over tre år og 80 heldagsplasser for barn under tre år.

For å få økonomi i barnehagedriften, har boligbyggelaget gjort noen administrative grep som drar veksler på boligbyggelagets kompetanse når det gjelder forvaltning av boliger. Økonomien er en kontinuerlig utfordring, og MoBarn er, etter barnehagereformen, avhengig av offentlig tilskudd for å drifte barnehagene i balanse.

- Administrativt behandler vi hver barnehage som om det skulle være ett borettslag, og hver barnehageplass som om det skulle være en leilighet, forteller Strømme.

- Det betyr at boligbyggelaget ikke trenger en egen ansatt til å ivareta økonomisk og teknisk forvaltning av barnehagen.

MoBarn har en barnehageleder i hel stilling som ivaretar det barnehagefaglige ansvaret i MoBarns barnehager. Barnehagelederen er førskolelærer med praksis som styrer i barnehage.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Barnehagedrift

Kommunen: Gratis tomter. Samarbeidsavtale med boligbyggelaget. Garantist for Husbanklån.

Boligbyggelaget: Bygger og forvalter. Barnehageleder i hel stilling.

Husbanken: Lånefinansierer med garanti fra kommunen.

Nyttige erfaringer: Synergieffekt mellom forvaltning av borettslag og forvaltning av barnehager.

Barnehager

Regjeringens overordnede mål for barnehagepolitikken er at alle familier som ønsker det skal ha et tilbud om barnehageplass for sine barn. Barnehageforliket som ble inngått av partiene i Stortinget 11. juni 2003 legger opp til at dette målet skal nås i løpet av 2005. Kommunen har et særlig ansvar for å sørge for barnehageplass. Barnehage_loven er endret slik at kommunenes ansvar for full behovsdekning er tydeliggjort i loven.

Bolig for spesielle målgrupper



***"Ved å organisere omsorgs-
boligene som borettslag, skiller vi
det å bo fra å motta helse- og
sosiale tjenester"***

Per Gjertsen, Skedsmo kommune

Bolig for spesielle målgrupper - introduksjon

Gruppenes boligliv

I et femtiårsperspektiv har norsk boligpolitikk gått fra en konsentrasjon om de store og generelle utfordringene rundt knapphet på boliger og dårlig boligstandard, til økt fokus på grupper og enkeltpersoner som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Denne dreiningen må forstås på bakgrunn av at den generelle kvaliteten på våre boliger er kraftig hevet, og at de aller fleste greier å finne en løsning på sitt boligbehov på det åpne markedet.

Identifisering av grupper som ut fra boligsosiale hensyn har hatt behov for spesielle løsninger og ekstra økonomisk støtte, har imidlertid lange tradisjoner i norsk boligpolitikk. Lavere rentevilkår for boligbygging og boligutbedring for funksjonshemmede ble allerede innført på 1960-tallet. Når bostøtten for alvor ble utbygd på 1970-tallet, var dette en ordning som særlig ble utformet med henblikk på eldre og barnefamilier.

15 grupper

I en nå over 20 år gamle boligmelding, St.meld.12 (1981-82) "Om boligpolitikk", identifiserte departementet nokså konkret 15 ulike grupper i befolkningen "med særlige boligbehov". Her finner vi foruten sigøynere og omstreifere også ungdom og eldre.

NBBL tok den gang denne gruppe-opplistingen såpass alvorlig at det i samarbeid med OBOS ble utarbeidet en rapport hvor man mer konkret forsøkte å konkretisere boligbehov og aktuelle løsninger for alle disse femten ulike grupperingene. NBBLs rapport fra midten av 1980-tallet slår fast at omtrent halvparten av boligbyggelagene

den gang hadde spesielle boliger for bestemte grupper. Boliger for eldre og funksjonshemmede dominerte i dette bildet, mens ungdomsboliger var det mindre av.

Ungdom

Innslaget av ungdomsboliger i boligbyggelagene har økt mye siden denne kartleggingen ble gjort for nærmere 20 år siden. Den viktigste bakgrunnen for dette finner vi i en viktig boligpolitisk nyvinning fra slutten av 1980-tallet. Da gikk man fra sentralt politisk hold inn for at det gjennom Husbanken skulle gis spesielt gunstige finansieringsordninger for utleieboliger myntet på ungdom.

Siden da har boligbyggelagene etablert omkring 3000 utleieboliger for ungdom. I tillegg har man også i regi av boligbyggelagene etablert en god del "lavinnskuddsboliger" for ungdom. Begge disse ulike ungdomsboligtypene er beskrevet i heftet.

Eldre

Et stykke ut på 1990-tallet var det imidlertid ikke først og fremst ungdoms boligbehov som kom i fokus, men derimot de eldres. Erkjennelsen i politiske kretser for behovet av et større tilbud av boliger tilrettelagt for eldre, resulterte i den mest omfattende, og for staten mest kostnadskrevende, boligreform som noen gang er gjennomført i Norge. Bygging av 38 400 omsorgsboliger og sykehjem er, som ledd i handlingsplanen for eldre, blitt satt i gang i løpet av perioden 1998-2003.

Boligbyggelagene har vært involvert i byggingen av over 6000 omsorgsboliger; dvs. mer enn hver fjerde bolig av denne typen. De ulike statlige tilskuddene knyttet til bygging av omsorgsboliger,

Stortinget ba Regjeringen ta opp en rekke forslag i en handlingsplan for ungdomsboliger Innst. S. nr. 5 (1997-98):

- En økt satsing på allmennyttige utleieboliger med offentlig støtte. Dette må følges av et taps-/risikofond med statlig grunnfinansiering.
- En ordning med lavinnskuddsboliger.
- At posten for lån og posten for tilskudd skilles og at det legges fram et forslag til å avsette en egen post til etablerings-tilskudd til ungdom slik flertallet i kommunalkomiteen i Stortinget uttalte i forbindelse med budsjettet for 1997.
- At tilskuddsposten til utleieboliger økes og at laveste tilskuddssats økes fra 30 pst til 40 pst.
- Vurdere å endre Husbankens regelverk slik at det tillates å finansiere utleieboliger for ungdom fra arealstørrelse på 35 m².
- Boliger bygget med statlig tilskudd må klausuleres slik at tilskuddet følger prosjektet. Dette kan gjøres gjennom husleieregulering, regler for tildeling og omsetting."

har imidlertid vært kanalisert gjennom kommunene. Boligbyggelagenes sterke engasjement i byggingen av omsorgsboliger har derfor med nødvendighet vært fulgt av et nært lokalt samarbeid mellom ulike kommuner og boligbyggelag. For mange boligbyggelags vedkommende har denne nå avrundede reformen, utvilsomt betydd en revitalisering av samarbeidsrelasjoner til kommunene i lagets nærområde.

Funksjonshemmede

Det har lenge vært en målsetting å redusere institusjonspregede boligløsninger for funksjonshemmede. Så langt som mulig bør ulike grupper av funksjonshemmede finne tilrettelagte løsninger i den ordinære boligmassen.

På begynnelsen av 1990-tallet ble også det spesielle fylkeskommunale boligtilbudet for psykisk funksjonshemmede (HVPU) lagt ned, og ansvaret overført til kommunene. Nå, i 2004, er mange kommuner, noen i samarbeid med boligbyggelag, involvert i en opptrappingsplan for psykisk helse. Her ligger det bl.a. inne et måltall om bygging av 3 400 omsorgsboliger til denne gruppen. I dette heftet er omsorgsboligprosjekter både i relasjon til planen for psykisk helse og den nå avsluttede eldreplanen representert.

Integrering

Boliger for ulike grupper har altså en lang og mangfoldig historie i norsk boligpolitikk. Boligbyggelagene har hele veien vært involvert i denne historien. Hvor sterkt og i hvilket segment man har engasjert seg har variert fra lag til lag, men ingen større boligbyggelag i Norge er i dag uten et eller annet boligtilbud myntet på "spesielle grupper".

Selv om integreringsidealet fortsatt er dominerende i norsk politikk, kommer vi aldri utenom at visse grupper og enkelt-individer må ha et særskilt tilpasset boligtilbud. For tiden er det mye fokus på gruppen bostedsløse, og ulike tiltak for å redusere omfanget av denne gruppen.

Det er neppe grunn til å legge skjul på at dette er et boligsosialt satsingsområde som aktualiserer dilemmaet mellom integrering og spesialløsninger på mange og ofte konfliktfylte måter. For eksempel vil nok ropet på institusjonsplasser og spesialløsninger ofte være høyere i de borettslag som får personer med ulike rusproblemer som nye naboer enn i kommunenes sosialetater som har til oppgave å finne nye boligløsninger for denne gruppen.

Dette er en problematikk som for øvrig mange samarbeidsutvalg vil måtte forholde seg til i tiden framover. Utover en beskrivelse og et eksempel på denne typen utvalg, inneholder ikke dette heftet noe konkret i forhold til gruppen bostedsløse.

Dagens fokus på denne gruppen illustrerer imidlertid et generelt poeng: Oppmerksomheten rundt ulike gruppers boligbehov vil variere i innhold og styrke over tid, men at vi i økende grad får en boligpolitikk som er orientert mot "svake grupper" - det er nok kommet for å bli.



... handlingsplanen for ungdomsboliger må inneholde ulike tiltak som går på både leie- og eiemarkedet og både boligrettede og personrettede tiltak slik at det kan unngås å skape sosiale ghettos.

St.meld 49 (1997-98) kap 1-3-5

... etableringssituasjonen på boligmarkedet generelt sett er tilfredsstillende for det brede flertall av unge, som drar nytte av både et godt arbeidsmarked og lave renter. Det er derfor etter Regjeringens vurdering ikke behov for generelle tiltak utover dagens opplegg med rimelige husbanklån, herunder etableringslån gjennom kommunen. Det varsles at Husbankens lån og tilskudd til boligetablering skal gis høy prioritet innenfor Husbankens rammer. Husbanken skal vurdere kommunenes planer og legge de lokale handlingsplanene til grunn ved fordeling av sine midler...

St.meld 49 (1997-98) kap 1-3-5

Flere generasjoner ungdomsboliger

Tønsberg og Nøtterøy boligbyggelag (BBL Tønsberg) har lang erfaring med rimelige ungdomsboliger. Allerede i 1990 etablerte de stiftelsen "Ungbo"; som skulle stå som eier av rimelige utleieboliger for ungdom. I løpet av 1990-tallet bygde BBL Tønsberg ut et titalls utleieprosjekter som ble lagt inn under Ungbo, som etter hvert fikk over 200 boliger til utleie. Boligbyggelaget har pr. i dag en person ansatt bare for å følge opp disse boligene.

Lavinnskuddsboliger

Mot slutten av 1990-tallet utviklet Tønsberg BBL "Bolig 2000-konseptet". Dette var boliger som ble organisert i borettslag, men med innskudd på godt under 100.000 kroner. Tanken var at boligene skulle bli rimelige å bo i ved at kommunen, Husbanken og boligbyggelaget bidro økonomisk. I tillegg ble boligene underlagt prisregulering ved videresalg.

Pionerprosjektet ble realisert på Tjøme, bestående av 12 leiligheter. Staten bidro i dette første prosjektet med et tilskudd på ca. 20% av total-kostnadene. Statsråd Sylvia Brustad tok det første gravemaskinjafset ved byggestart, mens statssekretær Per Olaf Lundteigen fra Bondevik-regjeringen var med og gav prosjektet stor og offisiell boligpolitisk støtte når det sto ferdig. "Tønsberg-modellen" ble et nasjonalt boligpolitisk begrep med stor tyngde, men dessverre vil nok mange si: I en forholdsvis kort periode. Den boligpolitiske interessen for modellen ble etter hvert betydelig svakere på sentralt hold.

For øvrig er det grunn til å merke seg at "Bolig 2000-konseptet" også innebar en tvungen sparing på noen hundre kroner i måneden. Denne ordningen har BBL Tønsberg, i motsetning til

mange andre, fortsatt med. Ungdommen får da med seg mer kapital til neste bolig. Få flytter imidlertid fra boligene sine, og det er lange ventelister når en av leilighetene i dag frigjøres.

Kostnadseffektive løsninger

Moduler, rimelige tomter og gunstig finansiering har vært stikkord for BBL Tønsbergs ungdomsboligsatsing. Boligbyggelaget har også sittet på en del tomter som de har lagt inn i ulike ungdomsboligprosjekter uten å beregne seg full markedspris. Boligbyggelaget har dessuten gått ned i pris ved beregning av egne honorarer, og funnet en finansiell samarbeidspartner som har gitt ungdommen lån til brorparten av innskuddet.

Selve bygningstypen basert på moduler har vært veldig viktig understreker Arne Hegg, leder av BBL Tønsberg:

- Vi har regnet på at 4-mannsboliger i tremoduler med utvendig trapp er det rimeligste alternativet, framholder Hegg.

Endrede betingelser

Stor innsats fra boligbyggelaget har imidlertid ikke hindret at kostnadsbildet har endret seg mye. Mens man på Tjøme i 2000 klarte å bygge boligheter på 67 kvadrat til 650.000 kroner - og der innskuddet var på under 90.000 - gir bygging av tilsvarende typer boliger i 2004 en pris på omkring 950.000 kroner for enheter på omkring 50 kvadrat. Kjøpesum - i form av innskudd - har også økt til over 150.000.

Disse tallene reflekterer den generelle økningen i byggekostnadene i perioden. I tillegg kommer det faktum at det har skjedd store endringer i de økonomiske rammebetingelsene for ungdomsboliger.



Det er viktig å få private aktører og boligbyggelag til å investere og utføre prosjekter og forvaltningsopplegg det er behov for. Kommunene har tomter og eiendommer som må vurderes i denne sammenheng. Kommunene har mulighet til å vurdere de samlede ressurser som kan utnyttes i lokalsamfunnet for å skape nye åpninger for unge i etableringsfasen.

St.meld 49 (1997-1998) 1.3.5



Staten, ved Husbanken, har trappet kraftig ned på tilskuddsmidler til denne typen boliger. I første omgang kom innstramningen på lavinnskuddsboliger, men deretter også på utleieboliger. I tillegg har mange kommuner, inklusive Tønsberg, blitt langt mer tilbakeholdne med å gi økonomisk støtte til ungdomsboliger.

- Jeg har gitt helt opp å få støtte fra kommunen og andre til å bygge billige ungdomsboliger. Skal noen hjelpe ungdommen inn på boligmarkedet, så må boligbyggelaget gjøre det sjøl, sier Arne Hegg.

Vanskelig for Ungbo

En kombinasjon av forholdsvis godt lokalt tilbud av boliger og hybler til leie, samt generelt lavere etterspørsel etter leieboliger, har ført til at boligbyggelaget i perioder har hatt problemer med å få leid ut alle boligene i Ungbo til kostnadsdekkende leie. I dag satser derfor BBL Tønsberg utelukkende på lavinnskuddsboliger når det oppføres nye boliger spesielt rettet mot ungdom. I løpet av 2004 regner BBL Tønsberg at de vil tilby langt over 100 slike boliger, og etterspørselen har vært meget stor. Siden det ikke lenger er mulig å få statlige tilskudd til denne typen lavinnskuddsboliger, blir heller ikke disse nye boligene underlagt prisregulering.

Høy låneutmåling gjennom Husbanken gjør det imidlertid mulig å operere med forholdsvis lave krav til egenkapital; m.a.o. lave innskudd.

- Med dagens økonomiske rammebetingelser satser vi utelukkende på borettslagboliger også for unge. I disse tider gir dette en vel så rimelig inngangsbillett til boligmarkedet som det å leie en bolig, og ungdommen blir dessuten økonomisk ansvarliggjort på en annen måte enn hva som er tilfelle i en leiebolig, påpeker Arne Hegg.

Samvirke med kommunene

Selv om kommunene i Tønsbergregionen ikke bidrar med billige tomter eller rimeligere tilknytningsavgifter, er samarbeidet mellom boligbyggelaget og kommunene godt. På tross av skiftende politiske konstellasjoner føler boligbyggelaget at deres sosiale profil møter god gjenklang i kommunestyret.

- For enhver kommune er det en fordel med et mangslungent tilbud i eiendomssektoren. Da trenger vi både kooperativer og mer kommersielle aktører. Poenget er uansett at boligbyggelaget må konkurrere på linje med andre, sa Tønsberg-ordføreren til boligbyggelagets egen boligavis i desember 2003.

Kommunene har derfor en nøkkelrolle blant lokale aktører for å få til et forbedret boligtilbud overfor unge og vanskeligstilte. Kommunene må gå igjennom situasjonen og legge en strategi som er politisk forankret og tatt inn i økonomiplanen.

Departementet vil berømme de kommunene som har fått fram boligsosial melding St.meld 49 (1997-1998) 1.3.5

Prisregulerte ungdomsboliger

I Bodø har både boligbyggelaget og kommunen gjort mye de seneste årene for å kunne tilby ungdommen gode og billige borettslagsboliger. I 1999 ferdigstilte Bodø Boligbyggelag, i tett samarbeid med kommunen, et prosjekt som har mange likhetstrekk med den såkalte "Tønsberg-modellen" (s. 38). Fem korsdelte firemannsboliger bestående av 20 toromsboliger på 43 kvm ble ført opp på gratis tomt fra kommunen og med 20% tilskudd gjennom Husbanken. Dette ble meget rimelige boliger med innskudd på 50.000 kroner. Prisreguleringen i dette første ungdomsboligprosjektet ble kun relatert til innskuddet. I ettertid har man sett at dette har gitt en for lav prisøkning ved videresalg når ungdommen flytter ut.

I nyere ungdomsboligprosjekter har boligbyggelaget valgt en modell hvor prisreguleringen relateres til hele byggekostnaden. Det gir en vesentlig større årlig oppjustering ved videresalg. Selv om staten, ved Husbanken, ikke lenger gir tilskudd til denne typen ungdomsboliger, forlanger kommunen prisregulering. Dette gjør de på bakgrunn av at de selger tomtene til halv pris, og at de gir garantier for startlån til ungdommer som kjøper seg inn i boligene. Disse ungdomsboligene tildeles ved loddtrekning ved første gangs innflytning; ved videresalg benyttes ansiennitet i boligbyggelaget.

Til grunn for dette kommunale engasjementet, ligger et politisk flertall som har ment at det skal være en politisk styring av boligutviklingen i Bodø. Derfor har man blant annet laget en liste over tomter hvor man mener det bør bygges ungdomsboliger. Selv om tomtene subsidieres, har det imidlertid vært liten interesse fra andre aktører enn Bodø BBL.

- I boligbyggelaget tenker vi langsiktig. Vi ønsker både å øke kundemassen og få nyttige erfaringer om de unges boligbehov og ønsker. Erfaringene kan også brukes i andre boligprosjekter. Blant annet lærer vi en del om hvordan vi kan bygge billig og fleksibelt, sier en Eivind Undrum Jacobsen som er ansvarlig for ungdomsboligene i Bodø BBL. - Vi har erfart at variasjon i leilighetsstørrelse

gir større fleksibilitet. De største leilighetene på 62 m² passer f.eks godt for nyetablerte små familier.

Ungdommen er gjennomgående fornøyde andelseiere i de populære boligene. Samtidig er de uvante med borettslagmodellen og styrearbeid. Dette kom også fram i den evaluering som Nordlandsforskning har gjennomført med midler fra Husbanken:

"Bodø-modellen har lykkast i å nå målgruppa - unge under 30 som er førstegongsetablerarar på bustadmarknaden. Bustandard og bukostnader er langt på veg tilfredsstillande, sett frå bebuarane sin synsstad." ...

"Burettslag som organisasjonsform har til no ikkje fungert i tilstrekkelig grad. Bebuarane er unge og manglar røynsler frå å bu i organiserte burettslag. ... "Årsaken til dette er i stor grad knytt til avgrensa butid som gjer det vanskelig å skape den kontinuitet som er nødvendig for styrearbeid og fellesaktivitetar som dugnader", skriver forsker Tone Magnussen i konklusjonen i rapporten.

Undrum Jacobsen i Bodø BBL tror oppstartproblemene i forhold til styrearbeidet kommer til å "gå seg til", men ungdomsboligene har utvilsomt gitt boligbyggelaget nye utfordringer, påpeker han.

- Bodø Boligbyggelag har ansatt en person med særlig ansvar for å bistå ungdomsboligene. Vi legger vekt på å gi nødvendig informasjon gjennom formelle fora som beboermøter for alle og innflytningssamtaler med hver enkelt. Ettårsbefaringen er utvidet og følges opp med samtaler. Forvaltningsavdelingen gir seg tid til å veilede hver enkelt beboer eller styret når de melder om et problem.

- Vi ser denne tette oppfølgingen som en investering ved at vi gir ungdom positive erfaringer med å bo i borettslag, sier Undrum Jacobsen. De unge må lære at nødvendige oppgaver løses i fellesskap. Det krever en innsats fra hver enkelt gjennom dugnadsarbeid eller tjenester kan kjøpes og betales gjennom husleie. Tett oppfølging må pågå kontinuerlig fordi ungdomsboligene, naturlig nok, har stor skifte i beboere, og hver nykommer må få mulighet til å forstå hva borettslagsformen krever og hvilke muligheter den gir.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Bygge ungdomsboliger

Kommunen: Halv pris på tomter. Garanterer for 100.000,- i startlån for de beboerne som flytter inn i ungdomsboligene.

Boligbyggelaget: Bygger, forvalter og organiserer videresalg.

Husbanken: Startlån, oppføringslån og tilskudd til enkelte prosjekter. Evaluering av "Bodø-modellen"

Igangsett år: 1999

Spesielle opplysninger: Forskjellige former for prisregulering

Pris: Innskudd 50.000 - 400.000,-

Nyttige erfaringer: Utfordring å informere beboerne om borettslagsformen

Modulbygg

Kortere byggetid - lavere pris

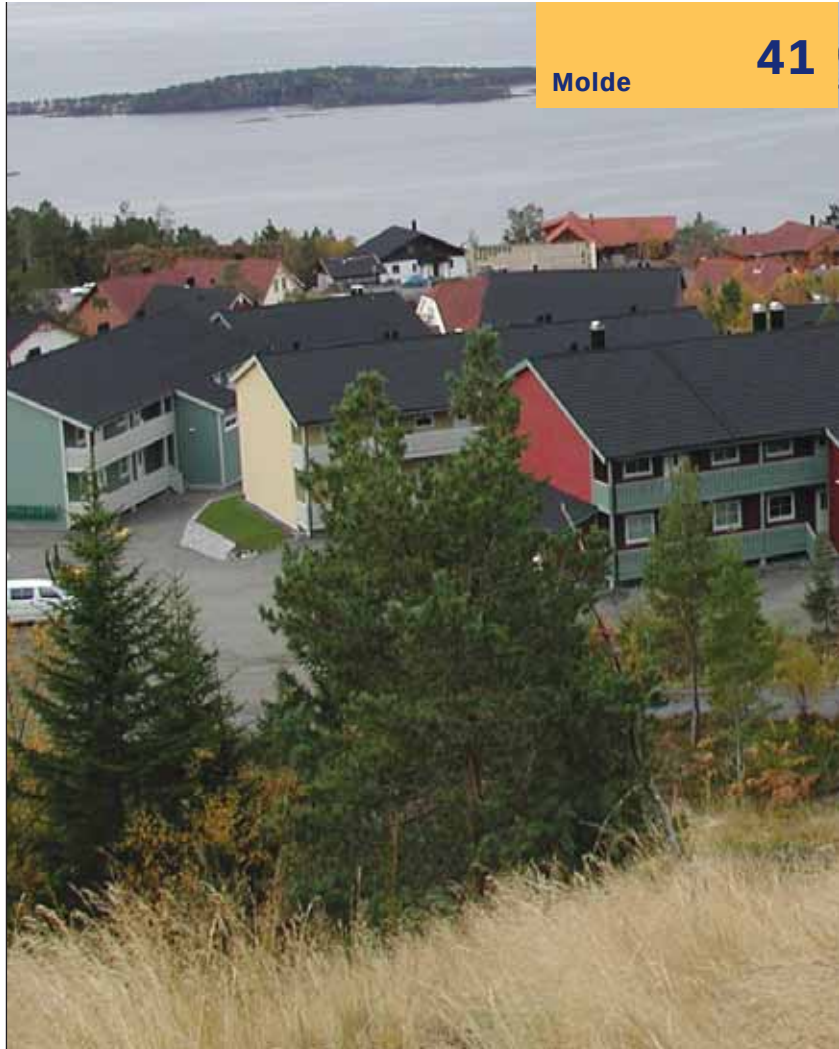
Under fire måneder tok det fra byggestart til innflytting i ungdomsboligene til Molde Boligbyggelag. Den imponerende fremdriften bunner i moduler fra Estland, fraktet 18 mil på landevegen før deretter å bli lastet om bord i båt. Det var først og fremst tidsperspektivet og det faktum at det i 2000 var vanskelig å få tak i fagutdannede håndverkere i Møre og Romsdal som var hovedårsaken til at boligbyggelaget valgte moduler fra Estland da de skulle bygge ungdomsboliger. Prisen ble også noe lavere, rundt 13.000,- kvadratmeteren.

Boligbyggelaget har i Nordbyen bygget et prosjekt med totalt 48 leiligheter fra Estland. Prosjektet ble delt mellom Stiftelsen Molde Ungdomsboliger og Hjøllmyra Borettslag. Stiftelsen bygde først 24 leiligheter der grunnarbeidene startet i slutten av juli 2000, monteringen pågikk i oktober og innflyttingen tok sted i november.

Som andre etappe av utbyggingen ble Hjøllmyra Borettslag bygd. Disse borettslagsboligene fikk høy Husbankfinansiering, og ble markedsført som lavinnskuddboliger for ungdom; med 90% lånefinansiering i Husbanken. Borettslagsboligene ble noe større, fra 54 kvadratmeter til 74 kvadratmeter boligareal.

- En del av boligkjøperne i prosjektene har gitt uttrykk for at leilighetene er i minste laget, men det var et bevisst valg for å holde byggeprisene nede. Men de som kjøpte borettslagsleiligheter har opplevd god prisstigning ved salg, sier daglig leder i Molde Boligbyggelag, Rolf Eidsæter.

Gulvbelegg, tapeter, flis, lister, kjøkkeninnredning; alt innredningsarbeid er gjort i Estland. Også ovner ble montert på produksjonsstedet. Alle materialer er valgt ut av Boform Boliger og MOBO.



- Totalinntrykket når det gjelder drift og bruk av boligene er godt. Det ble brukt tapet i himlingen, og dette har ikke vært noen stor suksess fordi tapeten løsner. Reklamasjonsarbeid har blitt opplevd som "litt kronglete" fordi feil og mangler har blitt samlet opp, og utbedret av håndverkere fra Estland, og ikke av totalentreprenøren med lokal tilknytning, konkluderer Eidsæter.

Fakta Modulbygg.

Grunnarbeidet i Molde og produksjon av moduler i Estland startet 26. juli 2000

Montering av husene i Molde startet 26.- september 2000

Montering var avsluttet 27. september 2000

Første innflytting 13. november 2000

Fra byggestart til innflytting gikk det 3,5 mnd.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Leiligheter 41-52m² i modulbygg

Kommunen: Tomten tildelte til bygging av ungdomsboliger. Stiftelse i kommunal regi som eier og tildeler leieboligene.

Boligbyggelaget: Utbygger, forvalter ungdomsboligene og borettslaget.

Husbanken: Lånefinansiering samt 30% tilskudd til ungdomsboligene.

Antall boliger: 24 ungdomsboliger, 24 andelsleiligheter

Spesielle opplysninger: Benyttet seg av moduler fra Estland for å korte ned byggetiden

Byggeår: 2000/2001

Pris pr enhet: Andelsleilighet: Totalpris fra kr 844.100 til kr 1.044.100. Kr 12.800 pr. m² (Innskudd fra kr 50.000 til kr 250.000)

Ungdomsbolig: Husleie fra kr 3500 til kr 4950 pr. måned .Totalpris kr 13.280 pr. m².

Bolig for eldre

Lier, modell for omsorgsboligreformen

Lier kommune har i samarbeid med Lier boligbyggelag bygd Hallingstادتunet borettslag med 83 tilrettelagte boliger hvorav 63 er med innskudd og 20 er utleieboliger. Knyttet til boligene er også et senter med kafeteria, arbeidsstuer, fotpleie og frisør og base for deler av den hjemmebaserte omsorgen. Kafeteriaen er mye brukt både av beboere og andre fra lokalmiljøet.

I nærheten er det bygd to bofellesskap for personer med demens. Bofellesskapene er organisert som borettslag. I dette området ligger også tre bofellesskap for funksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede. Disse tre bofellesskapene er organisert i et kommunalt boligselskap eid av Lier kommune.

Lier kommune satser på lav, fast bemanning i bofellesskapene, men kommunen sørger for å tilføre ressurser ut fra beboernes behov. Personalet er organisert i den hjemmebaserte omsorgen. Kommunens tilbud suppleres ved at frivillige organisasjoner bidrar til varierte sosiale aktiviteter.

Hallingstادتunet ble bygget før de statlige støtteordningene trådte i kraft for fullt. Kommunen bidro aktivt til at prosjektet ble realisert, ved å tilby gratis festetomt. Kommunen kjøpte tjue av boligene og leier dem ut som serviceboliger, og kommunen eier og driver servicesenteret. Ut over det, er Hallingstادتunet et "vanlig" borettslag, der kommunen har tildelingsrett for innbyggere som har behov for tilrettelagt bolig. Boligene har vedtektsfestet prisregulering.

Det var to fremsynte personer i kommunen som gjorde Hallingstادتunet mulig lenge før omsorgsboligreformen. Helse- og sosialsjefen og pleie- og omsorgssjefen i Lier kommune så behovet for



tilpassede boliger. De tok kontakt med boligbyggelaget, og var tidlig klar på at de ønsket en delt løsning der boligbyggelaget tok det bomessige, og kommunen tok seg av behovet for pleie og omsorg.

- Vi var et veldig bra team, sier administrerende direktør Trond Wold Larsen i Lier Boligbyggelag.

Servicesenteret er blitt en svært vellykket del av boligkomplekset. Alle innbyggerne kan bruke senteret, og mange gjør nettopp det. Driften er i stor grad basert på frivillighet.

- Det virker som om hele Lier bruker senteret. Det er utrolig gøy, sier kontorsjef Britt Kåsin i Lier boligbyggelag.

- Det skjer noe hver dag, fra treskjæring og engelskkurs til veving og syng. De har også et eget sangkor, Gladsangen, som er så populært at folk møter opp i hopetall for å høre på øvelsene over en kopp kaffe.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Tilrettelagte boliger/omsorgsboliger

Kommunen: Initiativtaker, gratis festetomt, eier 20 leiligheter og driver av eget servicesenter på tunet.

Boligbyggelaget: Utbygger, forvalter borettslaget, samarbeidspartner kommune og borettslag.

Husbanken: Lånefinansiering.

Antall boliger: 83

Spesielle opplysninger: Ble modell for mange tilsvarende prosjekter i omsorgsboligreformen

Nyttige erfaringer: Innskudd er viktig for å sikre eierfølelse og vedlikehold i boligene



Boligbyggelaget har seinere bygget tilpassede boliger i flere kommuner basert på de samme prinsippene. Noen kommuner har ikke ønsket at beboerne skulle betale innskudd. Wold Larsen anbefaler imidlertid at alle betaler innskudd for boligen sin, også når de har behov for særlig tilrettelegging.

- Når beboerne betaler innskudd, opplever de et sterkere eierskap til sin egen bolig. Da tar de større ansvar for vedlikehold av boligen og føler seg som "herre i eget hus".

- Vi ser også at vedtektene er viktige i forhold til hvordan leilighetene skal omsettes seinere og hva prisen da skal være, sier Wold Larsen.

Samarbeidet etter at beboerne er flyttet inn, er like viktig som samarbeidet under byggeprosessen.

Dersom kommunen tildeler bolig, bør kommunen også ha en representant i borettslagets styre.

- Dette er noe kommunene bør være veldig

bevisste på, sier Wold Larsen. Det er uheldig hvis slike boliger blir rene sykehjemsplasser der få gamle er ressurssterke nok til å sitte i styret.

- Lier kommune har en styrerepresentant på Hallingstadtunet hvor kommunen både eier egne andeler og tildeler boliger. Boligbyggelagets erfaring er at kommunens styrerepresentant har en viktig rolle ved fortløpende å bringe kunnskap om utfordringer videre inn i det kommunale systemet. Det er nødvendig at den kommunale styrerepresentanten har forståelse for de problemstillingene som kan oppstå i denne type boliger.

God kommunikasjon mellom partene er viktig. Både kommunen, borettslaget og boligbyggelaget som forvalter, har behov for løpende dialog. I Lier har kommunen og borettslagene møter et par ganger i året for å avklare og finne løsninger på uklarheter som oppstår underveis.

Kombinasjonsbygg

Ålesund kommune omtaler samarbeidet med Ålesund Boligbyggelag som et årelangt "samboerforhold". Men, det var først da personkjemien klaffet, at ting virkelig begynte å skje.

Peer Volstad forkleiner seg selv når han skal beskrive samarbeidet mellom kommunen og boligbyggelaget, et samarbeid som har gitt både omsorgsboliger, ungdomsboliger og et dynamisk boområde for unge eldre og eldre eldre. Samarbeidet er ikke så formelt, men det strekker seg over lang tid, sier han nesten unnskyldende.

Direktøren i Ålesund Boligbyggelag Jan Otto Olsen er ikke fullt så forsiktig i sin virkelighetsbeskrivelse.

- Det var ikke før Peer kom inn i kommunen at det ble fart på sakene, sier boligbyggelagssjefen og dunker litt bort i Volstad.

Personkjemien mellom de to sjefene er upåklagelig, og vi spør om hvor viktig det er for samarbeidet mellom boligbyggelag og kommune, at partene forstår hverandre.

Det har alt å si, sier Volstad og legger vekt på "alt". - Så lenge kjemien er god, betyr det ikke noe at den ene er blårudd og den andre er rødrudd, legger han til med en noe mobbende undertone.



I 1999 ble det bygget et omsorgssenter på den gamle sykehustomta i Ålesund. Prosjektet kostet hundre millioner, og var den gang det dyreste prosjektet kommunen noen sinne hadde involvert seg i. Det var imidlertid stor tvil i kommunen om hvor mye man skulle bygge, og politikerne fattet vedtak om å finne en samarbeidspartner. Det kunne godt være en privat aktør, men ble ikke overraskende Ålesund Boligbyggelag.

- Vi hadde ønsket å bygge på denne tomten i årevis, og prøvde å være lure ved å sikre oss samme entreprenør og samme arkitekt som kommunen hadde hyret til omsorgsboligprosjektet, sier Olsen som etter hvert innså at boligbyggelaget ikke trengte å forstille seg for å bli den foretrukne samarbeidspartner.

- Det var ikke tilfeldig at vi valgte Åbo, fordi de så at de ville klare å tilføre området mer ressurssterke personer som kan ta initiativ og bidra positivt.



Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Omsorgsboliger, andelsleiligheter, boliger for senil demente

Kommunen: Tildelte tomten, driver eldresenter og servicesenter

Boligbyggelaget: Samarbeidspartner, utbygger og forretningsfører for borettslaget



For eksempel har beboerne i borettslaget bidratt med opplæring i data på internettkafeen. Vårt omsorgsboligprosjekt blir mer og mer likt et aldershjem, og da er det fint med yngre folk vegg i vegg, sier Volstad.

Kliprasenteret består av 52 omsorgsboliger, derav 12 boenheter som er bygget som bokollektiv for senil demente. I tillegg er det et servicesenter tilknyttet boligene, med alt fra kafedrift, frisør, fysioterapeut, fotterapeut, eldresenter og sosiale grupper som holder på med alt fra trim til maling, dikt og data. Killevangen er blitt et tilbud for eldre i hele bydelen, og en blandet brukergruppe har ført til at alle føler seg vel på senteret, ikke bare beboerne.

Min mor bor på et eldresenter på en annen kant av byen, men hun vil ikke lengre trimme der. Hun mente de andre beboerne var alt for gamle, og kommer heller hit for og trimme. Hun er 92, humrer Volstad.

Boligbyggelaget brukte servicesenteret for alt det var verdt, da de skulle selge de 29 leilighetene i borettslaget på tomten. - Man trenger ikke være 70 for å tenke på alderdommen, var Olsens argument da han profilerte borettslaget med integrerte kommunale tjenester i området.

Kliprasenteret har både omsorgsbasis og et desentralisert sosialkontor. - Det gjorde leilighetene mer salgbare, sier Olsen. Volstad innrømmer at de nok har gitt boligbyggelaget mye drahjelp.

- Til gjengjeld får vi ressurssterke beboere i området. Jeg føler at vi har utviklet dette området sammen over tid, konkluderer Volstad.

Kommunale tjenester tilknyttet eldreboliger er et funksjonell samvirke flere kommuner og boligbyggelag har samarbeidet om, blant annet USBL og Halden BBL.

Antall boliger: 52 omsorgsboliger, derav 12 for senil demente, samt 29 andelsleiligheter

Spesielle opplysninger: Gode synergieffekter mellom kommunens tilbud og boligbyggelagets

Byggeår: 1999

Nyttige erfaringer: Det kommunale tilbudet ga boligbyggelaget et markedsføringsfortrinn



Kurland Bofellesskap og sansehage

Den lange husrekka danner en sammenhengende "trygg vegg" mot nord og beskytter grøntarealet som ligger åpent ut mot sør. Utenfor ligger nabolagets store grønne "fotballplen". Visuelt gir disponeringen av tomte inntrykk av å bo med diger hage. Reelt er bofellesskapets areal solid inngjerdet, på grunn av brukergruppen.

Fordi mange demente insisterer på lange spaserturer, er to ting essensielt: Inngjerding så de ikke går seg bort, samt gangveier som i løkker eller sirkler bringer dem "tilbake til start". Virkemidler som kan stimulere minnet anbefales. Det kan være gammeldags utstyr, som soluret og utedoen på Kurland. Det kan også være tradisjonelle planter. Plantene kan gjerne blomstre og dufte - eller ha interessante former og farger. Kurland bofellesskap har sin egen våtmark med rennende vann, samt et hønsehus. Målet er å

vekke sansene, skape interesse for omgivelsene, fordi dette er nært knyttet til hukommelsen.

Politikk satt ut i livet

Høsten 1998 behandlet bystyret i Sarpsborg handlingsplan for eldre. På grunnlag av den gode løpende dialogen med Sarpsborg og Omegn boligbyggelag, inngikk kommunen 25/11 1998 samarbeidsavtale med SOBBL og Betongbygg AS. Avtalen la fast kriterier for tre prosjekter med til sammen 113 boliger, som det siden ble inngått enkeltavtaler om i forbindelse med utbyggingen (Kurland: juli 1999). Det var SOBBL, som gjennom å etablere SOBBL Eiendom AS, utviklet det økonomiske og forvaltningsmessige hovedgrepet som ble fulgt i alle tre.

"SOBBL Eiendom-konseptet", går ut på at bygningsmassen eies og driftes av boligbyggelaget, mens

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Leiligheter i lavblokk, spesialutformet fellesareal

Kommunen: Leier bygget, tildeler og drifter omsorgsplasser, stilte 4,8 daa rimelig tomt og ga 4,05 millioner kr. tilskudd

Boligbyggelaget: Utbygger, datterselskapet SOBBL Eiendom eier bygget og forvalter

Husbanken: 5,25 millioner kr tilskudd + oppføringslån + 125 000 kroner tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid (boligkvalitet) i forbindelse med hagen. Lions Club ga også tilskudd til sansehagen

Antall boliger: 29, boliger à 45 m² der 7-8 deler fellesstue og bemannet kjøkken

Spesielle opplysninger: Bygg og utemområde spesielt tilpasset senil demente



kommunen leier til en sum tilsvarende faktiske finans- og driftskostnader. Kommunen fremleier til beboerne og boligbyggelaget forvalter fremleien med husleie, regnskap, vaktmester-tjenester osv. Større vedlikehold og rehabilitering avgjøres i samarbeid mellom partene.

- I nyere avtaler har vi lagt inn et større risikoelement fremfor kostnadsdekkende leie men vi viderefører konseptet med at vi eier og så leier tilbake til Sarpsborg Kommune. I den perioden konseptet oppsto, ga det kommunen en enklere løsning, spesielt for finansieringen i og med at kommunen slapp å belaste låneporteføljen, sier Terje Glomvik i Sarpsborg og omegn boligbyggelag.

Leieavtalen med kommunen er inngått for 25 år, med mulighet til forlengelse i 10 årsbolker. Det er ikke sannsynlig at leieforholdet opphører: Boligbyggelaget setter stor pris på hvordan kommunen stilte rimelig tomt og skjøt både Husbankens og kommunale tilskudd inn i prosjektet. Når det gjelder leieavtalene er det Sarpsborg Kommune Eiendom boligbyggelaget forholder seg til.

- I planlegging og byggemøter var det Helse- og sosial, det vil si brukerne, som vi hadde tett samarbeid med for å få en best mulig utforming. For senildemente er sikring essensielt, med blant annet alarmer og varsling som letter betjening og oppfølging. Samarbeidet er ikke dødt selv om driften omsorgsmessig ligger hos Sarpsborg kommune. Vi er i tett dialog, spesielt via vaktmesteren vår, som også er brannsikringsansvarlig for bygget.

Byggeår: 2000

Totalpris: 41 millioner

Arkitekt: S.G. Arkitekter AS

Landskapsarkitekt: Nils Skaarer

Flere å lære av

Nasjonalt kompetansesenter for aldersdemens i Norge avslutter i 2005 et evalueringsprosjekt av sansehager i Norge. Prosjektet er støttet av Husbanken og målet er å finne målbare kriterier for lånetillegg til denne typen anlegg. Svenske MOVIUM har utarbeidet et eget faktablad om hager for senildemente.



Boliger med livsløpsstandard

Boliger med livsløpsstandard reduserer de kommunale utgiftene til pleie- og omsorg ved at flere kan bo hjemme lenger. Det gjør også arbeidet for hjemmehjelpen lettere.

I Oppegård ønsket politikerne å øke antallet seniorboliger med full livsløpsstandard i kommunen. Kommunen solgte derfor seks seniorboliger i et gammelt borettslag og kjøpte seks boliger med full livsløpsstandard i et nyoppført borettslag i nabolaget. På den måten sikret kommunen seg et økt antall livsløpsboliger til bruk for innbyggere som har slike behov.

Oppegård kommune har valgt å samarbeide med Follo Boligbyggelag i stedet for å ta på seg kostnader og risiko ved å bygge seniorboliger selv. For å hjelpe boligbyggelaget i gang, går de inn og kjøper et antall leiligheter, slik at boligbyggelaget oppnår nødvendig salgstill, får åpnet byggelån og kan starte byggingen. Risikoen ved nybygging reduseres ved at Oppegård kommune påtar seg ansvar for et antall boliger. Boligbyggelaget slipper å sitte igjen med usolgte boliger, og kommunen frigjør ressurser til kjøpet ved å selge leiligheter i eldre prosjekter. I Toppenhaugen II borettslag har kommunen oppnådd en viss prisreduksjon for sine

seks boliger, og Oppegård har mottatt både oppstartstilskudd og kompensasjonstilskudd for disse boligene.

- Kommunen er interessert i at det bygges flere seniorboliger, og dette er en måte å løse denne utfordringen på, sier seksjonsleder for kommunikasjon og service i Oppegård kommune, Marit F. Nilsen.

De nye leilighetene i Toppenhaugen II Borettslag bygges like ved Toppenhaug eldresenter og Toppenhaug borettslag med 38 seniorboliger, noe som gjør at de er attraktive for målgruppen. Veien til togstasjon og butikker er kort nok til at også de som er dårlige til bens kan benytte tilbudene i nærmiljøet.

- Prosjektet er egentlig ganske så unikt. For åtte år siden kom styreleder i Toppenhaug borettslag til meg og spurte om det kunne være mulig å skille ut en egen tomt fra borettslagets eiendom for å selge denne til boligbyggelaget for oppføring av nye seniorboliger. Vi tente på ideen og i fellesskap gjennomførte vi planleggingen. Prosessen ble igangsatt 1997 - men når reguleringen var gjennomført var markedet delvis borte. Prosjektet ble da utsatt og "knadd", og først i fjor så vi mulighet til å realisere, forteller Nilsen.

Rolle og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Tilby seniorboliger med livsløpsstandard

Kommunen: Oppkjøp av boliger for å sikre igangsetting av borettslag

Boligbyggelaget: Formidlet erverv av tomt, prosjektering, bygging

Staten: Oppstartstilskudd og kompensasjonstilskudd

Toppenhaug Borettslag: Initiativtaker, solgte tomten rimelig

Antall boliger: Kommunen kjøpte seks

Byggeår: 2004

Sykehjem utenlands

Fem kommuner i Indre Østfold ønsker å bygge sykehjem i Spania. Husbanken er svært positive til samarbeidet, og kommunene har fått med seg Askim Boligbyggelag som ønsker å bygge seniorboliger på området. Skjæret i sjøen er dårlig kommuneøkonomi.

Østfoldskommunene har fått hele 15 millioner kroner i prosjekttilskudd av Husbanken, et beløp som tilsvarer byggekostnadene. Likevel trakk 3 av de 5 kommunene seg da kontrakten rundt det planlagte tomtekjøpet skulle tegnes. Ved å igangsette bygging, påtar kommunene seg driftsutgifter, og med dagens dårlige kommuneøkonomi, torde ikke disse tre kommunene å ta på seg ansvaret.

Skiptvet kommune var pådriveren for spaniaprosjektet. For å realisere sykehjemmet uten kommunal drift, må det finnes private aktører som kan ta på seg driftsansvaret. Driftsansvar var imidlertid et vilkår for å få det store tilskuddet fra Husbanken, og økonomi- og personalsjef Kjell Liborg i Skiptvet kommune er usikker på om Husbanken vil bidra like mye med en privatisert løsning.

- Vi ser at nye, store sykehjemsprosjekter står tomme i Norge fordi kommunene ikke har råd til å drive sykehjemmet. I Spania vil vi få minsket driftsutgiftene med 25%. Jeg håper Husbanken vil støtte prosjektet selv når det er private som påtar seg driftsansvaret, sier Liborg.

Skiptvet, med sine 3000 innbyggere, har ingen muligheter til å gjennomføre prosjektet alene. De er avhengig av Husbanken, andre kommuner og boligbyggelaget.

- Vi har et veldig godt samarbeid med boligbyggelaget. De har vært aktivt med i prosessen, og boligbyggelagets engasjement er en av grunnene til at kommunen tør å gå videre med dette, sier Liborg.

- Det at boligbyggelaget går inn for å bygge seniorboliger, gjør

prosjektet større og vi får en synergieffekt ved at boligene også kan brukes til sykehjemmets ansatte. Vi henvender oss til omtrent samme målgruppe, og boligbyggelaget har en betydelig kompetanse på boligbygging, noe vi kan dra nytte av.

Disponent Ulf Karlsen i Askim Boligbyggelag bekrefter at samarbeidet har vært viktig for begge parter. Både Karlsen og Liborg tror samarbeidet mellom kommunene og boligbyggelaget er en av årsakene til det rause tilskuddet fra Husbanken.

- Vi har et unikt samarbeid med kommunene i Indre Østfold, ikke bare på dette prosjektet, sier Ulf Karlsen. - Vi er blitt den aktøren som kommunene først tar kontakt med når tomter skal selges, eller barnehager og sykehjem skal bygges.

Boligbyggelaget og kommunene i Indre Østfold skal prøve å dra i gang prosjektet enda en gang, på tross av dårlig kommuneøkonomi. De satser på å bygge på en annen tomt i Altea i Spania, men denne gangen med en private aktør som partner på driftssiden. Boligbyggelaget har allerede fått flere interessenter som ønsker seg inn i et seniorprosjekt i tilknytning til et norsk sykehjem i Spania.

Våren 2004 jobber boligbyggelaget og kommunen konkret mot to aktuelle utbyggere. Kommunene har også inngått en intensjonsavtale med en privat, norsk interessent for drift av sykehjemmet. Dette vil kunne redusere risikoen for kommunene.

Det er nå optimisme blant dem som arbeider med prosjektet. Det nye konseptet hvor risikoen i tilknytning til driften er betydelig redusert, har fått mange positive tilbakemeldinger fra de enkelte kommunene og synes å kunne få god oppslutning.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Sykehjem/seniorboliger i Spania

Kommunen: Initiativtaker

Boligbyggelaget: Pådriver for bygging av sykehjem i Spania

Husbanken: Lån og tilskudd

Nyttige erfaringer: Nødvendig med interkommunalt samarbeid for små kommuner. Driftsansvar må avklares.



Egen boligblokk for flyktninger og vanskeligstilte

Follo Boligselskap tilbyr en totalløsning: De kan foreta oppkjøp av tomteområde for utbygging til spesielle formål.

Boligselskapet tilbyr å gjennomføre regulering, planlegging, anbud, kontrahering og gjennomføre utbygging i henhold til rammer som avtales med kommunen.

Boligselskapet kan også ordne gunstigste finansiering, primært gjennom Husbanken. Deretter inngås leieavtaler med kommunen eller den enkelte beboer.

I 1996-97 kjøpte boligselskapet to nabovillaer i Ski. Samlet tomteareal ga mulighet til å bygge nytt fremfor å ruste opp. Utfra Ski kommunes behov, ble det bestemt å bygge en lavblokk med 24 leiligheter, 18 2-roms og seks 3-roms. Boligene ligger sentralt og passer for enslige/små familier. Boligene forvaltes av Follo Boligselskap.

Halvparten av boligene er forbeholdt flyktninger. Disse tildeles av Ski kommunes flyktningekontor. De øvrige tildeles av sosialkontoret. I samråd med kommunen, unngår man tildeling til folk med dårlig boevne og unngår derfor langt på vei særskilte sosiale problemer i blokka.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Leiligheter i lavblokk

Kommunen: Bestiller, samarbeids- og dialogpartner.

Boligbyggelaget: Forvalter Follo Boligselskap AS, løpende samarbeid ga byggeoppdraget fra Ski kommune.

Husbanken: 18 mill. Husbanklån, 8 mill kroner tilskudd.

Antall boliger: 24

Spesielle opplysninger: 12 av boligene øremerket flyktninger

Byggeår: 2001 Pris pr enhet: 17687 kr/kvm bolig (1470 m2 av 2290 bruttoareal)

Arkitekt: Prosjektering og byggeledelse Follo Prosjekt AS

Nyttige erfaringer: Dialog med naboer om detaljplanlegging minker motstand.

Konsekvenser for videre samarbeid: Styrket fundament for kommunens videre bruk av boligselskapet.

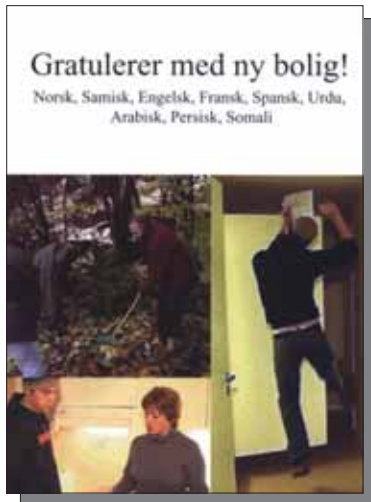
Bolig til flyktninger

Boliger til flyktninger og bostedsløse er prioritert innenfor Husbankens boligtilskuddsordning. Boligtilskuddet skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger. Det kan gis tilskudd til hel eller delvis dekning av egenkapital

Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, selskaper, stiftelser o.l. for å skaffe innskuddsfrie utleieboliger til husstander som selv kvalifiserer for ordningen.

Boligtiltak for bostedsløse er høyest prioritert blant søknadene. Videre er Ungbo-prosjekter og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger.

Les mer på:
www.husbanken.no



Interkommunalt boligselskap for flyktninger

Follo boligselskap ble stiftet i september 1994 etter initiativ fra Rådmannsmøtet i Follo. Selskapet kjøpte opp 80 boliger i sameier. Formålet med kjøpet var utleie til flyktninger og andre vanskeligstilte. Valget av sameieboliger har sammenheng med daværende regler fra Husbanken.

I takt med skiftende boligbehov, det vil si familiestørrelse på de aktuelle flyktningene kommunene bosetter, har det skjedd en utskiftning i porteføljen. Antall boliger er i dag 83. Boligselskapet har i forståelse med brukerkommunene anledning til å ta initiativ til boligkjøp - smi mens budet er varmt - men kjøpet går i etterkant gjennom en formell godkjenning. Boligselskapet forvalter og drifter boligene, mens kommunen tildele. De boligene selskapet forvalter, ligger bevisst spredt, for å unngå ansamling av vanskeligstilte på ett sted. Unntaket er en lavblokk i Ski. Av de fem kommunene i Follo, er det Ski og Oppegård som i dag benytter seg av boligselskapet. De andre Follokommunene har valgt å administrere bosetting av vanskeligstilte grupper selv.



Rolle- og ansvarsfordeling:

Type tjeneste: Tilbyr kommuner leieboliger

Kommunen: Selskapet opprettet etter initiativ fra Rådmannsmøtet i Follo. Brukerkommunene tildeler bolig og godkjenner erverv av flere boliger.

Boligbyggelaget: Erverver/bygger, forvalter, veiledning ved innflytting, vaktmester

Husbanken: Yter tilskudd til oppkjøp og bygging, normalt 70 % lån og 30 % tilskudd

Igang satt år: 1994

Antall brukere: Oppegård og Ski kommune, 83 boliger.

Pris: Husleie til selvkost for beboerne, forvaltningshonorar.

Videreutvikling: I fusjonen til Follo boligbyggelag, ligger potensiale ift andre kommuner i nedslagsfeltet.

Nyttige erfaringer: Veiledning i bruk av norsk bolig er nødvendig.

Konsekvenser for videre samarbeid: Etablert fasttilbud for brukerkommunene = nyttig forbindelse.



Unge funksjonshemmede i egen bolig

- I dag ville man kanskje bygget en egen avdeling på et sykehjem. Men da vi bygget Øderydningen var alternativet regulære sykehjemsplasser. Egen leilighet med egen dør og ringeklokke skaper en større verdighet rundt det å bo, forklarer Rolf Mikaelson, disponent i Horten Boligbyggelag.

Tidlig på nittitallet begynte et godt samkjørt trekløver å få til mye i Horten: Det var Mikaelson, ordfører Jon Brække og daværende Helse- og sosialsjef Gunnar Sveri. Boligbyggelaget hadde åpen linje for å "spille ball", komme med utbyggingsideer og temaer til diskusjon. Kommunen på sin side opplevde boligbyggelaget som effektivt og ukomplisert å gi oppdrag til.

Derfor har boligbyggelaget oppført en god del av de 340 boligene som de fra 1999 har forvaltet for den kommunale stiftelsen. Øderydningen er ett av flere målgrupperettede bofellesskap - det er ikke "kommunal utleiebolig", men organisert som klausulert borettslag.

- Det var Sveri som tok kontakt om yngre pleietrengende i 1990. Jeg foreslo borettslag og det ble det, sier Mikaelson.

Horten boligbyggelag har også bygget egne borettslag for demente, unge med Downs syndrom og andre grupper utfra de ulike helse- og sosialreformene.

Kommunen vedtok utbyggingen av Øderydningen i mars 1991. Siden Husbanken ikke ga tilskudd, løste man kostnaden ved areal til bemanningsrom, trimrom og felles stue med at kommunen kjøpte en av leilighetene til fellesareal.

- Øderydningen fremstår som et helt vanlig borettslag med en pen hage rundt. Det er ett av de mest vellykkede prosjektene jeg vet, smiler Mikaelson.

- Det er flott å løse boligbehov for spesielle grupper - de er jo medlemmer i boligbyggelaget de også!

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Leiligheter i enetasjes trehus, livsløpsstandard, 50 m²

Kommunen: Oppdragsgiver, driver personalbasen

Boligbyggelaget: Utbygger og forvalter

Husbanken: Oppføringslån

Andre: Hjelpemiddelsentralen refunderte 81.332 kroner for installert utstyr

Antall boliger: 5 + personalenhet

Byggeår: 1992

Pris: 4,27 millioner kroner, hvorav 3.1 fra Husbanken som oppføringslån - resten var innskudd.

Arkitekt: Korneliussen, Elvestad og Ose A/S, Horten

Nyttige erfaringer: Utviklet lokal kompetanse på særskilte behov



Skreddersydd i Åsgårdsstrand

Horten boligbyggelag og kommunen har et tett og løpende samarbeid, der man sammen løser behov som oppstår underveis. Når det gjelder fysisk funksjonshemmede, spiller kommunens ergoterapeut en viktig rolle.

Hortens ergoterapeut gjennom mange år, Eva Lund, fokuserte i sine hjemmebesøk både på hjelpemidler og på praktiske ulemper ved boligen. Det var hennes innspill som ledet til at det ble bygget en skreddersydd bolig for kortvokste Peggy Rognan. Boligen ble bygget som del av Granåsveien borettslag, som var reservert kjøpere over 55 år.

Mye av tilpasningen innendørs er hydraulisk utstyr fra Hjelpemiddelsentralen. Ellers er det lagt vekt på å plassere sikringsskap, håndtak, postkasse, ringeklokke o.s.v. i lav høyde. Rekkehusleiligheten har vanlig livsløpsstandard.

Den særskilte tilpasningen ligger i vinduene, som er større og/eller plassert lavere på veggen for å gi utsikt.

Rognan betalte selv for ekstrakostnadene, forteller hun. Hennes leilighet hadde noe høyere innskudd enn de andre tolv boligene i borettslaget. I tillegg til rettighetene hun har som andelseier, ble det lagt en særskilt klausul som sikrer henne borettslivet ut. Dersom hun selger boligen, faller den tilbake på den generelle aldersklausulen for borettslaget.

Konsekvenser for videre samarbeid: Flere bruker- og brukergruppebaserte borettslag ble etterhvert til en metode: Horten kommune hyrer heller boligbyggelaget til å bygge eget borettslag nytt for grupper med like behov, enn å flikke på spredte eksisterende boliger.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Rekkehus

Kommunen: Ergoterapeut tok initiativ, samarbeid om utforming

Boligbyggelaget: tiltakshaver og forvalter

Husbanken: Oppføringslån. Tilskudd og lån ble gitt til andelseier for finansiering av innskudd.

Antall boliger: 1 skreddersydd av 13 boliger for 55+

Spesielle opplysninger: En av boligene skreddersydd for kortvokst. Innvendig tilpasning i samarbeid med og betalt av Hjelpemiddelsentralen

Byggeår: 1992

Pris pr enhet: Husleien i Granåsveien borettslag er for denne leiligheten kr 3 572 pr mnd. Kostprisen var kr 810 366. Andel felleslån er pr 2003 kr 373 000. Husbanklån 390 000 per enhet i borettslaget som helhet.

Arkitekt: Korneliussen, Elvestad og Ose A/S, Horten

Egen bolig er verdighet

Allerede i juni 1999 vedtok kommunen å bygge på tomta i Landskronaveien. Planleggingen var kommet et stykke da de kontaktet USBL. Det hadde vært mange alternativer, en lang forhistorie med foreldrenes skuffelse over treg fremdrift, forteller USBLs Øystein Solberg om det som til slutt ble omsorgsboliger for autister. Foreldrene så på det som en privatisering å bytte institusjonsplass med omsorgsbolig.

- Nå føler de seg trygge, sier Solberg.

Både pårørende og ansatte ønsket at beboerne skulle få oppleve å ha sitt eget hjem - uavhengig av de andre beboerne og det de måtte finne på eller den tilstand de var i, understreker Per Gjertsen, tidligere leder av avdeling for funksjonshemmede i kommunen.

Det var viktig for alle at løsningene og produktvalgene hadde den nødvendige kvalitet, både med tanke på at de skal være funksjonelle for de som bor og jobber der, og at de skal tåle unormalt høy slitasje. Dernest kommer spesifikke individuelle hensyn. En beboer liker å hoppe innendørs - og søler mye. I forhold til sølingen burde hele leiligheten ha våtromsstandard, samtidig som gulvene trengte å være myke. De to som kan bli voldsomme og støyende fikk plassert inngangene sine så de skulle forstyrre de andre minst mulig.

- Det ble ikke i vesentlig grad tatt hensyn til beboernes visuelle opplevelse av omgivelsene, utover det at vi unngikk sterke farger, forteller Gjertsen.

- Ansatte hadde stor fokus på løsninger som ivaretok hensynet til egen sikkerhet, mens hovedfokus til pårørende var at leiligheten skulle framstå som et vanlig hjem.



I ettertid vet jeg konkret at en del materialvalg ikke har vært gode nok.

Styret i borettslaget består av pårørende og kommunale representanter. Beboerne betaler husleie, hjulpet av bostøtte fra Skedsmo kommune. Da Skedsmo kommune planla autistboligene, hodlt de på med mange omsorgsboliger til ulike grupper.

- Det vanlige var at vi organiserte disse som borettslag for å skille det å bo fra det å motta helse- og sosiale tjenester. Vi ønsket også at personer som tenger tildels omfattende tjenester skal kunne eie sin egen bolig. Dette er den del av en normaliseringstankegang, sier Gjertsen.

På denne måten ville kommunen også kunne skille kostnader knyttet til det å bo fra kostnader til helse- og sosialtjenester, samtidig som den enkelte kunne dra nytte av Husbankens støtteordninger. Et vesentlig hensyn var også at borettslagsformen innebærer reell innflytelse for brukerne (her pårørende) ved bl.a. deltakelse i styret, påpeker Gjertsen.

- Vi tror pårørendes engasjement ble stimulert på en positiv måte uten at belastningen på dem ble for stor. Det bør understrekes at vi ikke har gjort en systematisk vurdering av prosjektet. Det bør vi nok gjøre, slik at vi kan se om borettslagsformen koster mer enn den smaker.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Småhus i tre, med særs slitesterke overflater

Kommunen: Initiativtaker og tiltakshaver, representert i borettslagsstyret

Boligbyggelaget: Byggeteknisk, byggeledelse

Husbanken: Lån og tilskudd iht omsorgsreformen

Antall boliger: 7 toromsleiligheter + arbeidsbase

Spesielle opplysninger: øremerket autister

Byggeår: 2002



Psykiatrireformen

Utredningen Fra Bruker til borger, NOU 2001:22, drøfter boligsituasjonen for personer med psykiske problemer. Den viser til Stortingsmeldingen Åpenhet og helhet, St.meld. nr. 25 (1996-97), der Sosial- og helsedepartementet la fram en helhetlig politikk, inkludert boligsiden for tjenestetilbudene til mennesker med psykiske lidelser.

Meldingen stadfester kommunenes basisansvar overfor personer med alvorlige lidelser og omfattende problemer. Meldingen er fulgt opp gjennom "Opptappingsplanen for psykisk helse 1999-2006", "Psykiatrireformen".

Psykiatrireformen innebærer at personer med psykiske lidelser skal tilbys omsorgsboliger i sin kommune. I perioden 1999-2006 skal det, ifølge de statlige planene, oppføres 3400 omsorgsboliger.

Utfordringen er i hvilken grad kommunene evner å imøtekomme statlig politikk, og i hvilken grad statlige planer følges av økonomisk tilskudd til slike boliger. I tillegg til å skaffe boliger, må kommunen også tilrettelegge for eksempel dagtilbud, arbeid og transporttjenester.

Det legges til rette for statlig styring gjennom bruken av øremerkede tilskudd, og det stilles krav om kommunale og fylkeskommunale planer før øremerkede midler kommer til utbetaling.



Attføringsboliger

Da prosjektet startet var det Rogaland Fylkeskommune som var ansvarlig for helsesektoren. Fylkeskommunen ønsket overgangsboliger for "nesten ferdigbehandlede" fra institusjonen Gausel Psykiatriske Senter. Tomten, som ligger ved senteret, var 2/3 eid av fylkeskommunen og 1/3 av Stavanger kommune. Tomten ble etterhvert vederlagsfritt overskjøtet til Boligbyggelaget.

Prosjektet kom i gang etter initiativ fra Stavanger Boligbyggelag. I utgangspunktet ønsket fylkeskommunen selv å eie anlegget. I møte 8. september 1999 ble det vedtatt anbudsutlysning på fylkeskommunalt anlegg. Boligbyggelaget var på det tidspunktet kun tenkt som utbygger og dernest forretningsfører.

Fylkeskommunen ber imidlertid like etter om at boligbyggelaget står som eier av bygningene og leier disse tilbake til fylkeskommunen. Dette medførte at det gikk en del til for å få på plass nye avtaler tilpasset de nye forutsetningene.

Boligbyggelaget opprettet et aksjeselskap som skulle stå for oppføring og senere eie bygninger og tomt. Regnskapsmessig skulle selskapet gå i null. Husleien skulle dekke utgiftene til lån m.m.

Løsningen med AS viste seg å være uheldig, da det skattemessig ble slik at den delen av husleien som gikk til avdrag ble betraktet som overskudd selskapet måtte skatte for. Derfor ble selskapet omgjort til en stiftelse.

Rolle- og ansvarsfordeling:

Type boliger: Toroms leiligheter i rekkehus med livløpsstandard

Fylkeskommunen: Oppdragsgiver, Helse Stavanger HF er leietaker i 30 årsavtale

Kommunen: Var deleier i tomt

Boligbyggelaget: Utbygger, eier via Stiftelsen Progress

Husbanken: 30 % tilskudd, 70 % lån

Antall boliger: 10 + to felleshus alle à 59 m2, gruppert i to tun

Spesielle opplysninger: Overgangsboliger for mennesker som har vært i psykiatrisk institusjon, primært ungdom 16-24 år.

Byggeår: 2001-02

Pris pr enhet: Ca 1 million kroner, inkl. mva, ekskl. tomt

Arkitekt: Arkipartner AS



Etter overtakelsen kom helsereformen, som medførte at alle helseinstitusjoner ble overført fra fylkeskommune til staten. Disse endringene medførte en del forsinkelser.

Helsereformen gjorde at det tok lenger tid enn vanlig å få overskjøttet tomten. Det tok også svært lang tid å få registrert stiftelsen hos fylkesmannen før oversendelse til Brønnøysundregistrering, med forsinket utbetaling av Husbanklån og tilskudd som konsekvens.

Nyttige erfaringer:

Felleshusene er byggeteknisk like de 10 boligene. Tilbakemelding fra brukerne er at felleshus bør være bedre lydisolert enn boliger. Spesielt gjelder

dette kontoret (som soverom i boligene), der det kan være ønskelig med fortrolige samtaler. De to felleshusene er planlagt slik at de på kort tid kan omformes til boliger.

Videre samarbeid:

SBBL har bygget tilsvarende ettervernsboliger i utbyggingsavtale med stiftelsen Sinnslidendes Venner. Det arbeides også med planer for nok et prosjekt i samarbeid med de lokale helsemyndighetene.

Internasjonale samvirkeprinsipper

Samvirkeprinsippene er retningslinjer som samvirkene tar i bruk for å omsette sine verdier i praksis.

1. Frivillig og åpent medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmets økonomiske deltakelse
4. Selvstyre og uavhengighet
5. Utdannelse, opplæring og informasjon
6. Samvirke mellom samvirker
7. Samfunnsansvar

Utvalgte publikasjoner

A/L NBBL Postboks 452 Sentrum 0104 Oslo tlf: 22 40 38 50 E-post: nbbl@nbbl.no www.boligsamvirket.no	Bruker og markedsundersøkelser (2004) Bedre tilgjengelighet i boliger og uteområder (2004) Ny heis i eldre hus (2002) Fysisk tilgjengelighet i boligsamvirkets blokkbebyggelse (NBBL-rapport 2000:2) Omsorgsboligen - eie eller leie (2000:3) Godt bomiljø for alle! En rapport om naboer fra alle kanter (1998) Per Eggum Mauseth og Ralph Hultberg: Boligsamvirke og omsorg (1997)
Husbanken Postboks 5271 Majorstuen 0303 Oslo tlf: 22 96 16 00 E-post: post@husbanken.no www.husbanken.no	Universell utforming - en utfordring v/ Norges Handicapforbund nhf@nhf.no (2003) Boliger under opptrappingsplan for psykisk helse (2002) Boliger for flyktninger. Resultatet av idekonkurranse UDI og Husbanken (2001) Veiledning i bomiljøer - tradisjoner og metoder (2001) Nå setter vi i gang. Lokale boligsosiale handlingsplaner (2000) Bolig for ungdom - en utfordring for kommunen (2000)
Kommunenenes Sentralforbund Postboks 1378 Vika 0114 Oslo tlf: 22 13 26 00 E-post: ks@ks.no www.ks.no	Kortversjon av KS rapporter finnes på hjemmesiden til KS under "Utvikling og dokumentasjon (UoD) - kortversjoner"
Offentlige utredninger www.odin.dep.no/ odin/norsk/publ	St. meld nr. 23 2003-04 Om boligpolitikken St. meld nr. 40 2002-03 Nedbygging av funksjonshemmende barrierer St. meld nr. 8 1998-99 Om handlingsplan for funksjonshemma St. meld nr. 49 1997-98 Om boligetablering for unge og vanskeligstilte St. meld nr. 25 1996-97 Åpenhet og helhet NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken NOU 2001:22 Fra bruker til borger NOU 2000:17 Buretslovene Rundskriv H-20/01 En solidarisk boligpolitikk. Veier mot målet - utfordringer og muligheter i kommunal boligpolitikk Opptrappingsplanen for psykisk helse 1999-2006
Norges Forskningsråd www.forskningsradet.no MOVIUM www.movium.slu.se/publikasjoner NIBR www.nibr.no FOLKEVALGT www.folkevalgt.no	Rammen rundt våre liv - forskning om bolig og levekår (2003) Gröna Fakta: Tänkvärda Trädgårdar NIBR-rapport 2002:05 Kommunal boligpolitikk - fragmentert og reaktiv Partnerskap

Finn ditt boligbyggelag

www.boligsamvirket.no



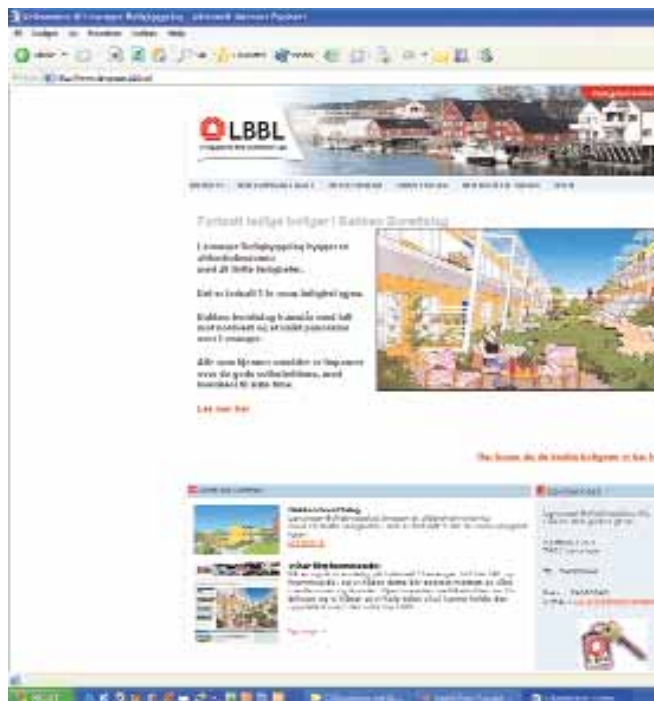
Velg Boligbyggelagene



Velg fylke



Velg hjemmeside



Utgitt av NBBL oktober 2004

Utgivelsen er støttet av Husbanken.

Redaksjon: Hanne Isdal, Tore Johannesen, Aina Johnsen, Frødis Ulvin

Foto: Boligbyggelagene, Hanne Isdal, Aina Johnsen, Reidar Rasch, Margunn Øverås

Grafisk utforming: Hanne Isdal

Trykk: Hestholms Trykkeri

ISBN 82-90615-3130

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er fellesorganisasjonen for norske boligbyggelag. Boligbyggelagene, de tilknyttede borettslagene og NBBL utgjør boligsamvirket. Boligbyggelagene har til sammen nær 700.000 individuelle medlemmer. Boligsamvirket er dermed en av landets aller største medlemsbevegelser.

NBBL arbeider for å bedre rammebetingelsene til borettslag og boligbyggelag. Overfor sentrale myndigheter er NBBL en pådriver for en sosial boligpolitikk som sikrer alle en god bolig og et godt bomiljø.

NBBL har over 90 boligbyggelag som medlemmer og eiere. Boligbyggelagene har 4.500 tilknyttede borettslag med ca. 240.000 boliger. Totalt har boligbyggelagene en forvaltningsmasse på mer enn 320.000 boliger.

NBBL bistår boligbyggelagene i juridiske spørsmål, administrerer felles forsikringsordninger, driver en utstrakt kursvirksomhet, gjennomfører undersøkelser og gir ut ulike publikasjoner, blant annet tidsskriftet BO. NBBL utvikler og forvalter avtaler om medlemstjenester på områder som teletjenester, strøm, forsikring og finansiering.

Boligbyggelagene driver sin virksomhet i over 200 kommuner over hele landet. De har til formål å bygge og forvalte boliger for medlemmene. Styrene i boligbyggelagene velges av medlemmene på årlige generalforsamlinger. Boligbyggelagene tar initiativ til byggingen av nye borettslag og er forretningsførere for borettslagene. De sørger blant annet for å få inn husleie, håndtere lån og føre regnskaper. Boligbyggelagene står også for omsetning av nye og brukte boliger, og bistår borettslagene med teknisk og juridisk assistanse. Mange boligbyggelag driver vaktmestertjenester, barnehager, eiendomsmegling, formidling av boliglån og andre bo-relaterte tjenester.

Borettslagene eies og styres av beboerne på demokratisk vis. Styrene i borettslagene velges på årlige generalforsamlinger. Rundt 25 000 mennesker sitter som tillitsvalgte i landets borettslag. Borettslagenes styrer forvalter en meget stor og viktig del av Norges boligmasse, og nyter godt av den organisering og de kanaler som boligbyggelagene og NBBL har utviklet.