

**OSLOMET**

ARBEIDSFORSKNINGSINSTITUTTET AFI

# Utvikling av «Boindeks» for leieboliger

Beboeropplevelse av bolig, bomiljø, kontraktsforhold og utleier

Ingar Brattbakk, AFI ved OsloMet  
Katrine Mauseth Woll, VID vitenskapelige høgskole  
Sigmund Aunan, Leieboerforeningen  
Lars Aasen, Leieboerforeningen

**OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY**  
STORBYUNIVERSITETET

Arbeidsforskningsinstituttet AFIs FoU-resultat 2019:01

Utvikling av «Boindeks» for leieboliger.  
Beboeropplevelse av bolig, bomiljø, kontraktsforhold og utleier

Av Ingar Brattbakk, Katrine Mauseth Woll, Sigmund Aunan og Lars Aasen

Prosjekt: BO-indeks  
Prosjektleder: Ingar Brattbakk  
Oppdragsgiver: Leieboerforeningen

© Arbeidsforskningsinstituttet, OsloMet – storbyuniversitetet, 2019  
© Work Research Institute (AFI), OsloMet – Oslo Metropolitan University, 2019  
© Forfatter(e)/Author(s)

Det må ikke kopieres fra denne publikasjonen ut over det som er tillatt etter bestemmelsene i "Lov om opphavsrett til åndsverk", "Lov om rett til fotografi" og "Avtale mellom staten og rettighetshavernes organisasjoner om kopiering av opphavsrettslig beskyttet verk i undervisningsvirksomhet".

All rights reserved. This publication or part thereof may not be reproduced in any form without permission from the author.

Arbeidsforskningsinstituttet  
OsloMet – storbyuniversitetet

Pb. 4 St. Olavs plass  
0130 OSLO

Telefon: +47 23 36 92 00  
E-post: [postmottak-afi@oslomet.no](mailto:postmottak-afi@oslomet.no)  
Webadresse: [oslomet.no/om/afi](http://oslomet.no/om/afi)

Work Research Institute (AFI)  
OsloMet – Oslo Metropolitan  
University  
P.O.Box 4 St. Olavs plass  
N-0130 OSLO

Publikasjonen kan lastes ned fra [fagarkivet.oslomet.no](http://fagarkivet.oslomet.no)  
Publications are available for free download from [fagarkivet.oslomet.no](http://fagarkivet.oslomet.no)

# Forord

Leieboerforeningen (Lbf) tok høsten 2016 initiativ til et prosjekt om å teste en metode for medvirkning blant kommunale leietakere. Ideen var inspirert av den omfattende medvirkningen beboere i «social housing» - både i kommunal og privat sektor – har i Skottland. Lbf ved daglig leder Lars Aasen og styreleder Sigmund Aunan kontaktet forsker Ingar Brattbakk ved Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) ved OsloMet – Storbyuniversitetet. Sammen utformet de en prosjektsøknad om kompetansetilskudd fra Husbanken i februar 2017 som ble innvilget i april 2017.

I juni 2017 startet planleggingen av prosjektet ved å kontakte relevante aktører. Det ble tidlig opprettet kontakt med høyskolelektor i sosialt arbeid Katrine Mauseth Woll ved VID vitenskapelig høyskole (VID), som ble innlemmet i prosjektgruppen sammen med representantene fra AFI ved OsloMet og Lbf.

En av de første aktivitetene prosjektet gjennomførte var en studietur til Skottland. Her deltok en referansegruppe av fagpersoner som i tillegg til de nevnte aktørene omfattet representanter fra Husbanken, Oslo kommune ved Boligbygg KF og Velferdsetaten og Vardeteateret. Studieturen gikk til Glasgow i desember 2017. Vi fikk møte representanter fra myndigheter og ulike organisasjoner med bred erfaring på medvirkningsprosesser idet boligsosiale feltet.

For å styrke og kvalitetssikre prosjektet i Norge var det enighet om at leieboere måtte få en helt sentral rolle i hele gjennomføringen. Fra november 2017 startet derfor rekruttering av medforskere; beboere i kommunale boliger og masterstudenter ved VID.

En spesiell takk for innsatsen gjennom hele prosjektet og innspill til rapporten går derfor til medforskerne; Najat Derraz, Abdullahi Esse, Amal Farah, Mona Grimstad, Alfhild Hildebran, Feriha Omerhodic og Sigrun Tømmerås. En stor takk også til masterstudentene i sosialt arbeid ved VID; Bilan Abdi, Bjørn Harald Luhr, Ingrid Rosenvold og Hedda Helene Schaanning.

Takk til alle beboerne som stilte opp til intervju og delte sine erfaringer og historier med oss.

Vi vil også rette en takk til Bærum kommune for tilrettelegging og velvilje for å få gjennomført prosjektet.

Husbanken fortjener også en takk for finansiering og tiltro til prosjektet, og velvilje når leveransen ble noe forsinket.

Underveis i arbeidet har vi opplevd stor interesse fra ansatte og leieboere i mange ulike kommuner og representanter for ulike organisasjoner. Interessen har både omhandlet resultatene fra dette konkrete prosjektet og mulighetene for spredning og skalering. Vi håper derfor at dette prosjektet vil kunne bidra til å utvikle det boligsosiale feltet fremover.

Arbeidsforskningsinstituttet, januar 2019.

Ingar Brattbakk (AFI – OsloMet)

Katrine Mauseth Woll (VID)

Sigmund Aunan (Lbf)

Lars Aasen (Lbf)

# Innhold

Forord  
Sammendrag

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. BOINDEKS – HVA ER DET? .....</b>  | <b>9</b>  |
| Å FÅ FRAM BEBOERNES EGEN STEMME: BOR KOMMUNALE LEIEBOERE TRYGT OG GODT? .....           | 9         |
| MEDVIRKNING I BOLIGSOSIALT ARBEID .....   | 10        |
| UTLEIEMARKEDETS AKTØRER OG BEBOERMEDVIRKNING I SKOTTLAND .....                          | 12        |
| HYPOTESE: HVA VAR MÅLET OG HVA BLE RESULTATET?.....                                     | 14        |
| <b>2. PERSPEKTIVER: PARTNERSKAP, MEDVIRKNING, ERFARINGSKOMPETANSE OG EMPOWERMENT 17</b> |           |
| PARTNERSKAP OG MEDVIRKNING .....  | 17        |
| ERFARINGSKOMPETANSE OG LIKEMANNSPRINSIPPET.....   | 18        |
| EMPOWERMENT .....   | 19        |
| <b>3. BOINDEKS – HVA FANT VI?.....</b>  | <b>21</b> |
| OM INFORMANTENE – HVEM DELTOK I UNDERSØKELSEN? .....                                    | 21        |
| KOMMUNALE BOLIGER: BOMILJØ OG INTEGRERING .....   | 28        |
| <b>4. BOINDEKS – HVORDAN GJORDE VI DET? .....</b>                                       | <b>30</b> |
| PARTNERSKAP OG MEDFORSKERE.....   | 30        |
| REKRUTTERING AV MEDFORSKERE – BEBOERE OG STUDENTER.....                                 | 31        |
| METODEOPPLÆRING OG FORBEREDELSE TIL FELTARBEID .....                                    | 32        |
| NETTUNDERSØKELSE OG INTERVJUGUIDE – UTVIKLING AV TEMA OG SPØRSMÅL.....                  | 35        |
| UTVELGELSE OG FORBEREDELSE I DE KOMMUNALE GÅRDENE .....                                 | 38        |
| LOGISTIKK .....   | 38        |
| FELTARBEID: BANKE DØRER OG INTERVJU MED HJEMMEBESØK.....                                | 39        |
| EVALUERING FRA MEDFORSKERNE.....  | 40        |
| DATABEARBEIDING, ANALYSE, RAPPORTERING OG FORMIDLING.....                               | 41        |
| <b>5. BOINDEKS - ERFARINGER OPPSUMMERT .....</b>  | <b>42</b> |
| BOINDEKS-METODEN HAR GITT UNIKE DATA.....   | 42        |
| HVA KAN FORBEDRES?.....   | 44        |
| <b>6. FRAMTIDIG BOINDEKS - HVORDAN GJØRE DET NESTE GANG? ANBEFALINGER .....</b>         | <b>46</b> |
| KONKRETE ANBEFALINGER .....   | 46        |
| MEDFORSKERE.....  | 47        |
| METODEVALG – GJENNOMFØRING.....   | 48        |
| PARTNERSKAP.....  | 53        |
| POLITISKE MÅLSETTINGER OG ETABLERING AV KOMPETANSESENTER FOR BEBOERMEDVIRKNING.....     | 54        |
| <b>REFERANSER.....</b>  | <b>55</b> |
| <b>VEDLEGG .....</b>  | <b>1</b>  |
| VEDLEGG 1 – SPØRRESKJEMA / INTERVJUGUIDE.....   | 1         |
| VEDLEGG 2 – MULIGE ELEMENTER I EN FREMTIDIG BOINDEKS .....                              | 21        |
| VEDLEGG 3 – FORSLAG TIL SPØRSMÅL FOR SAMMENLIGNING.....                                 | 23        |

# Sammendrag

## Boindeks – hva er det?

### Å løfte fram beboernes stemme og bidra til økt beboermedvirkning

Det omforente og overordnede målet for norsk boligpolitikk er at «alle skal kunne bo trygt og godt». En god og trygg bolig er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen og bomiljøet er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Det er et mål at boforholdene skal fremme deltakelse på ulike samfunnsarenaer; kort sagt integrering i lokalsamfunn og storsamfunn.

Hva vet vi egentlig om boligsituasjonen og bomiljøet i landets 111 000<sup>1</sup> kommunale boliger? Det finnes en del forskning som viser at situasjonen i kommunale utleieboliger er svært varierende når det gjelder hva slags boligstandard, bomiljø og oppvekstmiljø som tilbys, og flere studier peker på at enkelte steder er store utfordringer. De fleste av disse studiene bygger imidlertid på informasjon innhentet fra personer i tjenesteapparatet mens det er stor mangel på studier hvor beboernes egne opplevelser kommer til uttrykk. Vi stilte oss derfor spørsmålet: I hvilken grad kjenner vi til beboernes egne vurderinger av sin boligsituasjon? Hvordan opplever beboerne å bo i kommunal bolig? Å løfte fram *beboernes egne stemmer* og bidra til *økt beboermedvirkning* har vært sentralt i dette boindeks-prosjektet. I hvilken grad opplever denne gruppen at de «bor trygt og godt» slik det overordnede målet for boligpolitikken er formulert? Hvordan kan vi styrke medvirkningen fra kommunale beboere basert på erfaringskompetanse og likemannsarbeid?

Hovedideen til utviklingen av en boindeks er hentet fra Skottland og er basert på at leieboeres stemme skal styrkes gjennom økte muligheter for beboermedvirkning. Fra øverste politiske hold har man satt seg høye mål for bokvaliteten i «social housing», beboerundersøkelser og beboermedvirkning, og hvor man på lokalt og nasjonalt nivå har bygd opp institusjoner og et system som «tar tempen» på bosituasjonen og følger opp med medvirkningsarbeid og forpliktende tiltak.

Boindeks er et pilotprosjekt hvor vi har involvert kommunale beboere og masterstudenter i sosialt arbeid som medforskere i et undersøkelsesopplegg basert på faglig sterkt partnerskap mellom en interesseorganisasjon for leieboere, vitenskapelige institusjoner og lokale boligsosiale myndigheter.

En av medforskerne i prosjektet som bor i kommunal bolig uttrykker sine ønsker og ambisjoner for sitt eget engasjement slik: «Jeg ønsker at det skal være likeverd i leiemarkedet. At vi skal ha helt vanlige rettigheter». Og en annen sier: «Leieboere skal delta på lik linje med andre som bor. Utleiere skal ikke kunne skalte og valte med leieboerne sine». Dette er helt i tråd med overordnede politiske målsetninger for det boligsosiale feltet.

Pilotprosjektet har utviklet og testet ut en boindeks-metode i tre kommunale boligprosjekter. Rapporten gir derfor i hovedsak innblikk i metodene som er benyttet, erfaringene med disse metodene og anbefalinger for videre utvikling og uttesting (kapittel 4, 5 og 6). Vi presenterer dessuten kort de viktigste empiriske funnene; beboernes opplevelse av sin bosituasjon (kapittel 3). I tillegg går vi i dette første kapitlet (kapittel 1) gjennom bakgrunn, ide, inspirasjon og kontekst for boindeks-prosjektet, og gir i det neste kapitlet (kapittel 2) en kort introduksjon til de viktigste teoretiske perspektivene som boindeksen springer ut fra, nemlig; partnerskap, medvirkning, erfaringskompetanse, likemannsintervjuer og empowerment.

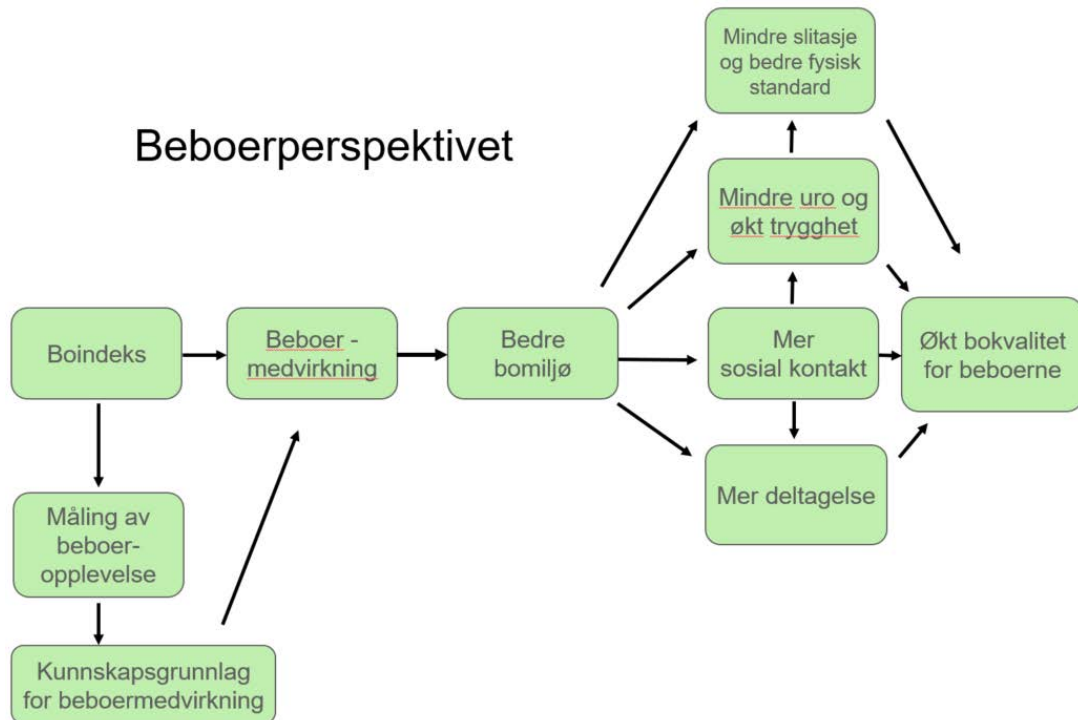
---

<sup>1</sup> [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig\\_kostraaar](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig_kostraaar)  
Lastet ned 14 nov 2018.

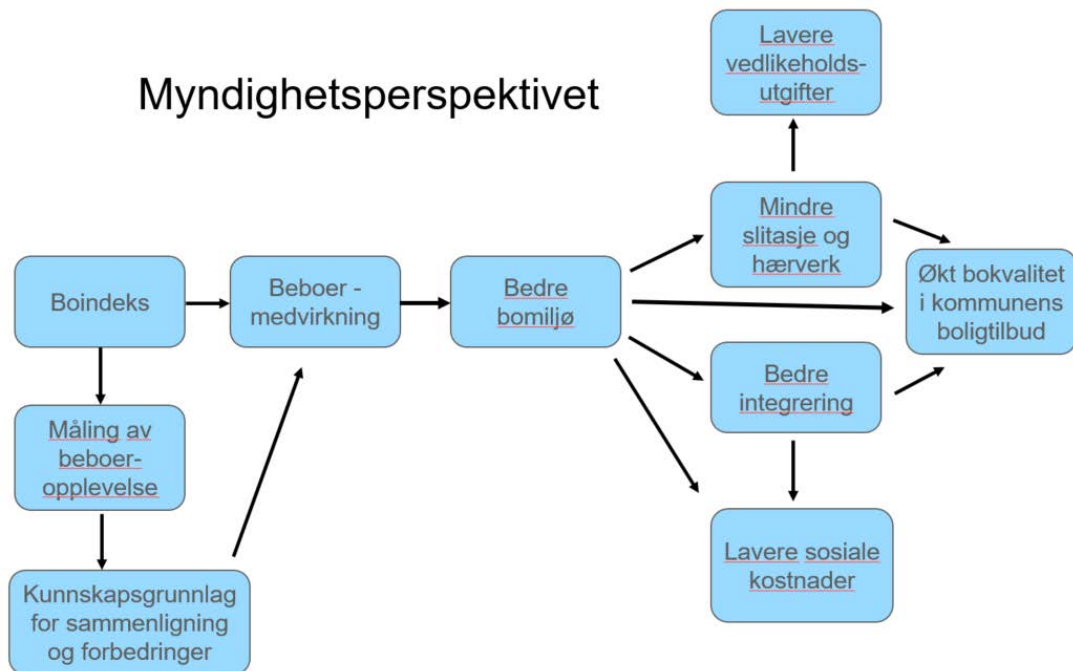
## Boindeks – hva kan den bidra med?

### Beboerperspektivet og myndighetsperspektivet

Sett fra beboernes ståsted: Hvordan boindeksen kan bidra til å nå målet om «at alle skal bo trygt og godt» i et godt bomiljø som fremmer deltakelse, trygghet og integrering.



Sett fra myndighetenes side: Hvordan boindeksen kan bidra til å nå målet om at «alle skal bo trygt og godt» og som inkluderer bedre kunnskap om boligsituasjonen, økt beboermedvirkning, bedre bomiljø, bedre integrering, lavere sosiale kostnader og lavere vedlikeholdsutgifter.



## **Boindeks – hva fant vi?**

Selv om denne rapporten først og fremst beskriver metodene vi har benyttet har vi også presentert noen av funnene våre fra det vi betegner som unike data fordi vi har fått fram beboernes egne stemmer. Oppsummert er beboerne relativt godt fornøyd med selve boligene sine. Tross stor variasjon mellom gårdene påpekes det ganske store utfordringer knyttet til fellesområder og bomiljø. Betydningen og potensialet til bomiljøet som arena for integrering av ulike grupper er et hovedfunn. En av beboerne gir uttrykk for en opplevelse som deles av mange når han sier: «Hvordan skal vi bli integrert når vi plasseres i en getto?»

## **Boindeks – hvordan gjorde vi det?**

Boindeks-prosjektet er først og fremst et pilotprosjekt som har utviklet og testet nye metoder for å få bedre kunnskap om bosituasjonen i kommunale leieboliger. To viktige metodiske grep som ble tatt var å gjennomføre prosjektet:

- som hjemme-hos-intervjuer utført av to medforskere
- i et partnerskap mellom medforskere – kommunale beboere og masterstudenter i sosialt arbeid – og en prosjektgruppe bestående av Leieboerforeningen og vitenskapelig ansatte fra AFI ved OsloMet - storbyuniversitetet og VID. Alle partnerne hadde unik kompetanse og viktige roller i prosjektet som supplerte hverandre

Prosjektet har også gitt nyttige erfaringer knyttet til *rekruttering av medforskere* (rekrutteringsstrategier og kriterier for utvelgelse), *opplæring av medforskere* (metodeopplæring) og *medvirkning fra medforskerne* gjennom store deler av prosjektet (fra utforming av spørsmål til rapportering), samt nyttige erfaringene med å organisere selve gjennomføringen av feltarbeidet.

## **Viktigste erfaringer: Boindeks-metoden har gitt unike data...**

Gjennom de metodene vi har benyttet er det vår klare mening at vi har fått tak i unike data. Vår vurdering er at beboernes stemme i stor grad har fått komme fram og at vi har fått fram innsikter og kunnskap om bosituasjonen og bomiljøet som i liten grad er fremkommet i tidligere forskning. Prosjektet har i særlig grad klart å nå nybosatte flykninger og barnefamilier med minoritetsbakgrunn som mange tidligere forsknings- og medvirkningsprosjekter i liten grad får i tale. Vi identifiserer seks nøkkelfaktorer som har være sentrale for at vi i stor grad har lyktes:

- (1) Kommunale leieboere som medforskere
- (2) Kombinasjonen av kommunale leietaker og studenter som medforskere
- (3) Medvirkning fra medforskerne i hele forskningsprosessen
- (4) Partnerskapet og kompetansen i prosjektteamet
- (5) Godt samarbeid med kommunens boligsosiale myndigheter
- (6) Felles visjon og engasjement

## **...og økt engasjement blant beboere og bedre kunnskapsgrunnlag for kommunen**

Det ser ut til at gjennomføringen av boindeksen i de tre kommunale gårdene har bidratt til økt bevissthet og engasjement både hos mange av beboerne som ble intervjuet og blant beboere som deltok som medforskere. Prosjektet ser også ut til å ha bidratt til at de ansvarlige i kommunen har fått et bedre kunnskapsgrunnlag, fått mer innsikt i situasjonen og fått styrket sine relasjoner til engasjerte beboere som både ønsker å bidra selv og som stiller krav til kommunen. I etterkant av boindeksen har det oppstått et nytt organ – et innbyggerråd - knyttet til hele nærmiljøet som to av de aktuelle gårdene er en del av bestående av beboere i området, kommunalt ansatte og øvrige aktører. I tillegg har et nytt partnerskap blitt opprettet ved at kommunen har engasjert Leieboerforeningen i et prosjekt hvor målet er å jobbe konkret med bomiljø og beboerorganisering. Dette organet – som er en form for gårdskomité – har til hensikt å gi beboerne et verktøy for å jobbe med sitt eget bomiljø. Boindeks-prosjektet har medvirket til å sette i gang og få fart på disse prosessene.

Det er noen beboergrupper vi gjerne skulle sett ble bedre representert i undersøkelsen, og hvor vi ser behov for å utvikle nye metoder og/eller teste ut andre metoder. Dette gjelder beboere som er i aktiv rus og har nedsatt psykososial funksjonsevne. Overfor disse gruppene vil det antagelig være en god ide å gå via nøkkelpersoner som de har tillit til, enten via ansatte i tjenesteapparatet eller frivillige organisasjoner og lag. Vi skulle også gjerne sett at barn og unges egne stemmer ble fanget opp bedre. På tross av at vi gjennom foreldre, naboer, ansatte i kommunen og ved observasjon har fått et visst innblikk i barn og unges situasjon ser vi behov for å teste ut metoder vi har benyttet i andre prosjekter for å få fram deres egne synspunkter på bolig og bomiljø.

### **Framtidig boindeks - hvordan bør det gjøres neste gang?**

Før vi går inn på de konkrete anbefalingene vil vi ta for oss hensikt og bruksområder for en boindeks. Boindeksen er en måling av beboeropplevelse i kommunale gårder som har to grunnleggende mål. For det første er den en måling av beboeropplevelsen i kommunale gårder som kan gi et bedre kunnskapsgrunnlag for å sette seg konkrete mål om å forbedre bosituasjonen. Deretter kan boindeksen benyttes til å måle om situasjonen faktisk endrer seg gjennom jevnlig målinger. For det andre er boindeksen et virkemiddel for å stimulere til beboermedvirkning og økt beboerengasjement.

Boindeksen kan ha verdi på ulike nivå. På regionalt og nasjonalt nivå er den et redskap for «å ta tempen på bosituasjonen» i kommunale gårder, og kan benyttes til å sammenligne kommuner og regioner (1) på ett og samme tidspunkt og (2) utviklingen over tid. På kommunalt nivå kan den fungere på samme måte ved å sammenligne situasjonen i ulike bydeler og boligprosjekter. Samtidig kan den også benyttes i utvalgte enkeltgårder hvor man ser et spesielt behov for å få til endring i samspill med beboerne. Boindeksen kan altså benyttes som en nullpunktsmåling og som en oppfølgende måling som følger utviklingen over tid og i utvalgte gårder hvor man ønsker å evaluere virkningene av tiltak som skal iverksettes.

Vi vil også presisere at erfaringene fra Skottland tilsier at man bør benytte en rekke ulike metoder og framgangsmåter både for å få bedre kunnskap om bosituasjonen og for å stimulere til økt beboermedvirkning og engasjement. På samme måte som i Skottland ser vi for oss at boindeks bør fungere som en verktøykasse av ulike metoder som må tilpasses lokale formål og variasjoner. Verktøyene bør henge sammen i en kjede og bygge på hverandre slik at de supplerer hverandre og styrker det samlede kunnskapsgrunnlaget. Boindeksen er slik sett en start når det gjelder å utvikle en slik verktøykasse av metoder for kommunale boliger i Norge.

### **Konkrete anbefalinger**

Vår anbefaling er å gjennomføre et opplegg som kombinerer *personlige intervjuer (1)* med en relativt høy andel av beboerne og en *kort spørreskjemaundersøkelse (2)* med utvalgte kjernesporsmål som rettes mot alle beboere. I tillegg til disse to metodene vil vi anbefale å teste ut *gruppeintervjuer (3)* med strategisk utvalgte beboere for å sikre representasjon fra ulike beboergrupper og for å fange opp noe av den dynamikken som gjerne oppstår når ulike synspunkter og erfaringer møtes i et gruppeintervju. *Observasjon (4)* blir også en viktig metode fordi dette opplegget gjør at teamet av medforskere tilbringer mye tid i de kommunale gårdene og ved selvsyn ser hvordan den fysiske standarden på boliger og fellesområder er og også får et visst innblikk i og erfaring med bomiljøet og hvordan bostedet fungerer. Supplert med *sekundærdata (5)* om boliger, beboersammensetning og levekår gir disse metodene samlet en rik og variert innsikt i bosituasjonen. Vi ser boindeks som en kjede av metoder som utfyller hverandre og samlet sett bidrar til et best mulig resultat.

De viktigste anbefalingene og sporene for videreutvikling basert på erfaringene fra pilotprosjektet boindeks er:

- Kommunale beboere og studenter som medforskere har vært vellykket og bør testes mer og utvikles videre.
- Medforskerne må medvirke gjennom hele forskningsprosessen.



- Partnerskap er viktig. Den komplementære kompetansen fra Leieboerforening, forsknings- og fagmiljøer, medforskere og de lokale boligsosiale aktørene bidrar til kompetanseheving og kvalitetssikring.
- En felles visjon og et klart mål er viktig fordi det skaper samhold, engasjement og gir retning og eierskap til hele arbeidsprosessen.
- Forventningsavklaring og handlingsvillighet er sentralt for alle berørte parter.
- Den personlige samtalen er helt sentral, men bør kombineres med flere forskjellige kvalitative og kvantitative metoder for datafangst og for rekruttering av informanter.

### **Politiske målsettinger og etablering av kompetansesenter for beboermedvirkning**

Inspirert av det boligpolitiske charteret i Skottland og den skotske modellen for beboerundersøkelser og beboermedvirkning i «social housing», mener vi det i Norge er behov for en tydeligere politisk forankring på nasjonalt nivå av mål for «hvordan det skal være å bo i kommunal bolig» og for «beboermedvirkning». Dette kan for eksempel utformes som en forskrift som stiller krav til hvordan bosituasjonen skal være, til beboermedvirkning og forpliktende oppfølging av medvirkningen. Boindeks er en arbeidsmetode som utvikles videre med tanke på å sette alle parter i stand til å oppfylle kravene. Dette vil kunne styrke det som i dag i praksis mest er å regne som en sovende paragraf om beboermedvirkning i husleieloven.

I tråd med politiske målsetninger om at «alle skal bo godt og trygt» og om en styrket beboermedvirkning vil vi anbefale at det utvikles en form for nasjonalt kompetansesenter for beboermedvirkning. Senteret bør opprettes som et partnerskap mellom flere sentrale partnere og ha som oppgave: (1) å drive med metodeutvikling og –opplæring i undersøkelses- og medvirkningsmetoder for medforskere og kommunalt ansatte, og (2) kompetanseutvikling for kommunalt ansatte for hvordan man følger opp resultatene av undersøkelses- og medvirkningsarbeidet (forventinger fra beboere og andre lokale aktører, informasjon om prosessen og utforming av konkrete tiltak).

Vi ser det som viktig at et slikt senter oppfyller følgende kriterier:

- Uavhengig – tillit blant alle partene
- Kompetent – god og bred kompetanse på feltet
- Kapasitet – vil kreve en god del ressurser
- Solid forankring i interesseorganisasjoner som representerer beboerne
- Stabilitet og varighet – vil ta tid å bygge opp og trenger tid på å bli et anerkjent tilbud
- Samarbeid med forskningsinstitusjoner – sikre metodisk kompetanse og at forskningsetiske retningslinjer blir fulgt. Viktig at funn og resultater gjøres kjent og formidles både til praksisfeltet og academia.

# 1. Boindeks – hva er det?

## Å få fram beboernes egen stemme: bor kommunale leieboere trygt og godt?

Det omforente og overordnede målet for norsk boligpolitikk er at «alle skal kunne bo trygt og godt». I stortingsmeldinga «Byggje – bu – leve» (17 (2012-2013) er målene for den norske boligpolitikken formulert i de tre punktene: «boliger for alle i gode bomiljø», «trygg etablering i eide og leide boliger», og «boforhold som fremmer velferd og deltakelse». En god og trygg bolig er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. I tillegg er det et mål at boforholdene skal fremme deltakelse i samfunnets ulike arenaer.

Hva vet vi egentlig om boligsituasjonen og bomiljøet i landets 111 000<sup>2</sup> kommunale boliger? I hvilken grad kjenner vi til beboernes egne vurderinger av sin boligsituasjon? Hvordan opplever beboerne å bo i kommunal bolig? Å løfte fram *beboernes egne stemmer* har vært sentralt i dette boindeks-prosjektet. I hvilken grad opplever denne gruppen at de «bor trygt og godt» slik det overordnede målet for boligpolitikken er formulert? Et annet sentralt poeng for dette pilotprosjektet har vært å styrke medvirkningen fra kommunale beboere i det boligsosiale arbeidet i tråd med prinsippene om erfaringskompetanse og likemannsarbeid.

Hovedideen til utviklingen av en boindeks er hentet fra Skottland og er basert på at leieboeres stemme skal styrkes gjennom økte muligheter for beboermedvirkning. I dette pilotprosjektet valgte vi derfor å involvere kommunale beboere som medforskere i et undersøkelsesopplegg basert på faglig sterkt partnerskap mellom en interesseorganisasjon for leieboere, vitenskapelige institusjoner og lokale boligsosiale myndigheter.

En av medforskerne i prosjektet uttrykker sine ønsker og ambisjoner for sitt eget engasjement slik: «Jeg ønsker at det skal være likeverd i leiemarkedet. At vi skal ha helt vanlige rettigheter». Og en annen sier: «Leieboere skal delta på lik linje med andre som bor. Utleiere skal ikke kunne skalte og valte med leieboerne sine». Dette er helt i tråd med overordnede politiske målsetninger for det boligsosiale feltet.

Pilotprosjektet har utviklet og testet ut en boindeks-metode i tre kommunale boligprosjekter. Denne rapporten gir derfor i hovedsak et innblikk i metodene som er benyttet, erfaringene med disse metodene og anbefalinger for videre utvikling og uttesting (kapittel 4, 5 og 6). Vi presenterer dessuten kort de viktigste empiriske funnene; beboernes opplevelse av sin bosituasjon (kapittel 3). I tillegg går vi i dette første kapitlet (kapittel 1) gjennom bakgrunn, ide, inspirasjon og kontekst for boindeks-prosjektet, og gir i det neste kapitlet (kapittel 2) en kort introduksjon til de viktigste teoretiske perspektivene som boindeksen springer ut fra.

### Utfordringer knyttet til bomiljø og boligforhold i kommunale leiegårder: noen forskningsfunn

Situasjonen i kommunale utleieboliger er svært varierende når det gjelder hva slags boligstandard og oppvekstmiljø som tilbys. En fersk kunnskapsoppsummering om barn og unge i lavinntektsfamilier, understreker blant annet betydningen av boforhold og bomiljø for oppveksten og viser at boforholdene i deler av det norske leiemarkedet, inkludert kommunale boliger, har en uheldig påvirkning på barn og unges livssjanser og mulighetsrom (Hyggen, Brattbakk og Borgeraas 2018).

---

<sup>2</sup> [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig\\_kostraaar](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig_kostraaar)  
Lastet ned 14 nov 2018.

Flere studier har påvist at trangbodddhet, og problemer med kulde og støy, er mer utbredt i kommunale boliger (Magnusson og Stefansen 2012, Nordvik 2010) og at det er en rekke sosiale utfordringer knyttet til bomiljøet i mange av de kommunale gårdene (Skog Hansen & Lescher-Nuland 2011, Brattbakk m fl 2015, Oslo kommune 2009). Ifølge Elvegård og Michelsen (2015) sin studie av beboere i kommunale boliger i Bergen medfører det å bli tildelt en kommunal bolig en viss risiko for å havne i utrygge bomiljø, og enkelte familier har uakseptable boforhold.

Magnusson og Stefansen (2012) konkluderer med at boforhold, lave inntekter og risiko for fattigdom har betydning for barns oppvekstvilkår og senere livssjanser. Når mange familier i et nabolag samtidig bor trangt og har svak økonomi vil mange barn og unge ha utfordringer med å gjøre lekser hjemme og ta med seg venner hjem. Dermed vil de ha større behov for trygge møteplasser utenfor hjemmet (Brattbakk m fl 2015). Siden økonomien til disse familiene er svak og færre dermed har råd til å betale kontingenten for idretts- og fritidstilbud, deltar færre av disse barna i organiserte fritidstilbud. Det virker åpenbart at dette får konsekvenser for miljøet blant barn og unge (Hagen m fl 2016). Dessuten er uorganisert idrett og lek vel så viktig, men krever tilpassede uteområder som det ofte er mindre av i indre byområder. Og det kan i tillegg tenkes forsterket av at man i mange av disse områdene har relativt sett færre positive rollemodeller blant unge og voksne som kan vise vei og gi tro på at for eksempel det å satse på skolen er en farbar vei for å få seg jobb og et godt liv (Brattbakk m fl 2015). En litt nedslående konklusjon for familier som bor i private utleieboliger er at tildeling av kommunal bolig ikke kan sies «å være en vei ut av vanskelige boforhold» (Nordvik, 2010).

Den foreliggende forskningen om boligsituasjonen i kommunale boliger viser at det er et relativt stort gap mellom ambisjonene i boligpolitikken og boforholdene til mange kommunale leieboere. Forskningen er samtidig mangelfull fordi den i svært begrenset grad har løftet fram beboernes egne stemmer. Det aller meste av forskningen er basert på andres vurderinger av situasjonen uten å involvere beboerne selv. Dette har derfor vært den viktigste motivasjonen for å utvikle en boindeks som er påbegynt med vårt pilotprosjekt.

## Medvirkning i boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid handler om å framskaffe egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold» (Bolig for velferd (2014-2020)). I Norge eier de fleste bolig en eller flere ganger i livet, og utleiemarkedet er i stor grad innrettet mot personer som ønsker å leie midlertidig, eller som av ulike sosiale årsaker ikke kan eie bolig. Det er den enkeltes ansvar å skaffe seg en bolig. «Vanskeligstilte på boligmarkedet» benyttes som kategori for å fange opp gruppene som av ulike årsaker trenger bistand til å skaffe seg eller beholde en god bolig. Innenfor denne kategorien er det stor variasjon. Posisjoner på boligmarkedet benyttes derfor ofte som skille: a) Personer som står uten bolig, b) som er i fare for å miste bolig eller c) som bor i en bolig som er uegnet.

Kommunene har ansvar for å bidra til å framskaffe boliger og tjenester til dem som selv ikke klarer seg på boligmarkedet. Samtidig har det ved flere anledninger blitt påpekt at den enkeltes rettigheter til denne bistanden og kvaliteten på boligene som tilbys er svakt lovregulert (Brattbakk m fl 2016, NOU2011:15 Rom for alle).

Individuelle rettigheter til å medvirke i utformingen av eget tjenestetilbud herunder også botilbud følger av sosialtjenesteloven, barnevernloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Når lover og forskrifter også stiller krav til at medvirkningen skal omfatte tjenesteutforming for flere omtales dette ofte som kollektiv brukermedvirkning eller medvirkning på systemnivå. I vår sammenheng er Husleielovens kapittel 6 av særlig relevans, og den omtales derfor nærmere nedenfor.

## Leieboerorganisering, medvirkning og lokal beboerrepresentasjon i utleieboliger i Norge

Leieboere i Norge er som gruppe lite organisert. Dette blir svært tydelig når man ser hvor mange huseiere, sameiere og andelseiere i borettslag som er organisert.

Om lag én av fire hushold leier boligen sin, mens andelen er høyere i storbyene og i Oslo bor om lag én av tre hushold til leie (SSB, 2017)<sup>3</sup>. På landsbasis er om lag 920 000 personer i 550 000 hushold leietakere, mens 4000 leietakere er organisert i Leieboerforeningen (Lbf). Leieboerforeningen har likevel vært en stemme i den nasjonale offentlige debatten, men med lite ressurser og styrke i form av medlemmer og systematisk kunnskapsinnhenting å «slå i bordet med».

Det finnes noen få eksempler på større utleiekomplekser som har (eller har hatt) egne boligforeninger (eks. Tufte i Trondheim, mv) og kommuner hvor leietakerne har eller har hatt egne beboerorganisasjon (Oslo Kommunale Leieboerforening og Leieboerforeningen i Bergen, mv.)

Husleielovens kapittel 6 omhandler beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold. Husleieloven (hll.) fikk ved lovrevisjonen i 1999 et nytt tillegg om beboerrepresentasjon i utleieeiendommer med fire eller flere utleieenheter. Lovens kap 6 gir leieboerne rett til å velge en tillitsvalgt. Den tillitsvalgte skal ivareta leieboernes interesser overfor utleier og kan kreve å få drøfte med utleier alle spørsmål av betydning for leieboerne. Tillitsvalgte skal innkalle til minst et årlig leieboermøte og er bundet av de beslutninger årsmøte tar (hll. § 6-2). Utleieren har plikt til å informere tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som berører leieboerne. Slike tiltak kan tidligst settes i verk en måned etter den tillitsvalgte er informert. Ved salg av eiendommen skal den tillitsvalgte straks varsles (§ 6-3).

Det offentlige lovutvalget som la med forslag til ny husleielov (NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler) foreslo en mer omfattende beboerrepresentasjon og i tråd med utenlandsk husleierett. Blant annet foreslo utvalget at utleier måtte legge frem informasjon om drift og forvaltning av eiendommen og på forespørsel fra beboerne også regnskap og driftsbudsjett.

Det ble også vurdert om leieboerne i fellesskap skulle kunne gjennomføre vedlikehold på utleiers regning dersom ikke vedlikeholdsplikten var oppfylt. Alternativt at kommunen kunne gjennomføre manglende vedlikehold på utleiers regning, men ingen av disse forslagene fikk flertall blant utvalgets medlemmer.

Bondevik-regjeringen fjernet lovutvalgets forslag om at utleier måtte legge frem informasjon om drift, forvaltning og budsjett på forespørsel da den fremmet forslag til ny husleielov for Stortinget (Ot.prp.nr.82 (1997–1998)).

På tross av at husleieloven av 1999 har bestemmelser om kollektiv brukermedvirkning, er bestemmelsene langt fra noen suksess. Leieboerforeningen oppgir at de kjenner til to tilfeller hvor det er opprettet beboerrepresentasjon etter lovens kap 6.

I følge Leieboerforeningen er hovedgrunnen til at leieboere ikke velger beboerrepresentasjon at det gir få rettigheter til beboerne. Samtidig mangler det sanksjonsordninger dersom ikke utleier oppfylder kravene. Mulighetene for medvirkning fra leieboerne i utviklingen av ny policy eller krav til utleiere kan derfor oppsummeres til å være svak i Norge. Bedre og mer beboerrepresentasjon har i alle år vært en boligpolitisk viktig sak for foreningen.

Det er også en utfordring at det per i dag ikke finnes tilbud om systematisk opplæring og kvalifisering for leietakere som ønsker å organisere seg. Til sammenlikning har beboere i borettslag slike tilbud gjennom sine lokale foreninger. Nedenfor ser vi nærmere på hvordan opplæring og kvalifisering er ivaretatt i den skotske modellen.

---

<sup>3</sup> <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold>

# Utleiemarkedets aktører og beboermedvirkning i Skottland

Vi har latt oss inspirere av den Skotske modellen hvor det fra regjeringshold er formulert tydelige mål for hvordan det skal være å bo i «social housing», og hvor man har fått til omfattende beboermedvirkning. Modeller for leieboermedvirkning (= TP tenants participation) og tilhørende lov og krav som er stilt til sosiale utleiere (social landlords) i Skottland er interessante for å vurdere om de kan ha relevans for politikkkutforming i Norge.

Gjennom the Housing Scotland Act 2001<sup>4</sup> ble de juridiske forpliktelsene for “sosiale utleiere” betydelig utvidet:

“Social landlords are no longer merely a provider of homes. They are increasingly linked to issues of health, welfare, social, financial and digital inclusion and community regeneration” (TPAS 2017:3).

Fra 2001 har det altså vært lovforankret at skotske «sosiale utleiere» aktivt skal bidra til å utvikle og understøtte beboermedvirkning. Begrepet sosiale utleiere omfatter både kommuner som forvalter og leier ut boliger, registrerte sosiale utleiere (RSL, Registered Social Landlords) og boligorganisasjoner (housing associations). Oppfølgingen av denne plikten til å bidra til beboermedvirkning har gradvis blitt konkretisert og er nå nedfelt i et eget Charter<sup>5</sup>. I Skottland har dermed kravet om beboermedvirkning kommet fra øverste hold; fra politikere og myndigheter. Av section 31 of the Housing Scotland Act 2010 framgår det at “The Social Housing Charter set the standards and outcomes that all social landlords should aim to achieve when performing their housing activities”. Alle sosiale utleiere er også forpliktet til å ha en egen strategi for beboermedvirkning som muliggjør *‘continuous improvement in landlords’ performance in supporting and enabling tenants to participate’*.

Charteret tydeliggjør:

- quality and value for money of the services they receive
- standard of their homes
- opportunities for communication about, and participation in, the decisions that affect them

Charteret består av 16 utfall og standarder som alle sosiale utleiere skal måles på. Det omfatter boligkvalitet og vedlikehold, naboskap, tilgjengelighet til boliger og tjenester og samsvar mellom husleienivå og boligtilbudet. Utleierne er forpliktet til å rapportere årlig inn til The Scottish Housing Regulator (SHR), som ble opprettet i 2012 som en uavhengig aktør. SHRs mandat er å “safeguard and promote the interests of current and future tenants of social landlords, people who are or may become homeless, and people who use housing services provided by registered social landlords (RSLs) and local authorities”<sup>6</sup>. SHR tilrettelegger for rapporteringen og bringer videre til myndighetene hvordan utleierne hver for seg og samlet bidrar til å oppnå målene i Charteret. Denne oversikten kalles det vi på norsk kan omtale som en boindeks.

Rapporteringen på oppnådde resultater

- Gir en kunnskapsbasis for å kunne måle kvalitet på boforhold og resultater av innsats utleierne igangsetter

<sup>4</sup> <https://beta.gov.scot/about/how-government-is-run/directorates/housing-and-social-justice/>

<sup>5</sup> <https://www.gov.scot/publications/scottish-social-housing-charter-april-2017/>

<sup>6</sup> <https://www.scottishhousingregulator.gov.uk/>

- Gir myndighetene grunnlag for å sikre at offentlige investeringer i utleieboliger gis til utleiery som kan vise til gode resultater.

Som vi har sett legger den skotske modellen et stort ansvar på at både leieboere og utleiery skal bidra til medvirkning og kvalitetsheving i sektoren. For å kunne lykkes med dette har det derfor også blitt opprettet organisasjoner som har ansvar for å støtte og drive med opplæring. TPAS (The Tenant Participatory Advisory Service)<sup>7</sup> er en nasjonal rådgivningstjeneste for leieboere og sosiale utleiery. TPAS jobber sammen med leieboere og utleiery for å forbedre boforhold lokalt. TPAS er en not-for-profit organisasjon.

TIS (Tenants Information Service)<sup>8</sup> er også en rådgivningstjeneste for leieboere og utleiery, men de har et sterkere fokus på opplæring, kunnskapsproduksjon og måling av resultater. Gjennom TIS kan leieboere få kvalifiserende kurs i medvirkningsstrategier og påvirkningsarbeid.

Som sagt er beboermedvirkningen omfattende og består av en verktøykasse av ulike metoder hvor beboerne blant annet involveres i å utforme og gjennomføre surveyer til beboere og til å sitte i såkalte «beboer-paneler» som vurderer hvordan boligutleiery styrer sin virksomhet inkludert de økonomiske prioriteringene. Medvirkningen omfatter:

- Vurderinger av hele den boligsosiale virksomheten
- «Evaluering» av boligselskapenes virksomhet
- Knyttes ofte til konkrete endringer – husleieøkning, rehabilitering, osv.

Skottland har en betydelig høyere andel av befolkningen som leier boligen sin, og beboerne i «social housing» er dermed en betydelig mer sammensatt gruppe enn i Norge. Den store utleiesektoren har mange, store og aktive aktører med ulike roller. Disse omfatter blant annet offentlige aktører på ulike nivå, organisasjoner, stiftelser, private utleiery og andre sivilsamfunnsaktører. Et omfattende nettverk av Housing Associations, Social Landlords (private og kommunale) og leietakerorganisasjoner sørger dessuten for at både leietakere og utleiery i stor grad er organisert og har formelle kanaler for samarbeid mellom partene.

Noen av konsekvensene av dette er at beboernes stemme kommer fram og blir hørt, og mange rapporter viser at kunnskapsutvikling og medvirkning fører til «at noe faktisk skjer». Utleiery tar tak i uheldige forhold og endrer og forbedrer. I sin tur fører dette til mer engasjement og aktivitet blant beboere og bedre bomiljø og trivsel.

Selv om Norge på mange av disse punktene skiller seg fra Skottland ønsker vi med boindeksarbeidet og teste ut mulighetene for beboerinvolvering når det gjelder å dokumentere situasjonen og i direkte medvirkningsprosjekter.

Vi vil understreke at mange kommuner og bydeler i de største byene satser på bomiljøarbeid og beboermedvirkning, og at det mange steder gjøres svært godt arbeid på dette feltet. Like fullt er det vår klare oppfatning at medvirkning blant kommunale beboere generelt er et underprioritert område og at man har en lang vei å gå før man er i nærheten av et system og nivå som vi finner i den skotske leiesektoren. Leieboerforeningen er en av aktørene som har jobbet aktivt med å fremme beboermedvirkning de siste årene.

### **Leieboerforeningens arbeid med beboermedvirkning og bomiljø**

Siden 2014 har Leieboerforeningen gradvis økt sin innsats på det boligsosiale feltet. Foreningen jobber både interessepolitisk og i bomiljøene for at vanskeligstilte beboere i kommunale gårder skal få en bedre bosituasjon. Foreningens viktigste samarbeidspartner i dette arbeidet er beboerne selv. Beboere i kommunale boliger har i liten grad blitt hørt, og graden av medvirkning

<sup>7</sup> <https://www.tpasscotland.org.uk/>

<sup>8</sup> <http://tis.org.uk/>

er lav. Dette er problematisk på flere vis. Gjennom medvirkningsbasert bomiljøarbeid forsøker Leieboerforeningen å legge til rette for økt medvirkning og økt innflytelse.

Leieboerforeningen driver ulike former for medvirkningsarbeid, blant annet

- Sekretariat for kommunale gårdsstyrer – 11 kommunale gårder i Oslo og 2 i Bærum
- Film og dialog – et dialogverktøy der beboernes historier har blitt filmatiserte
- Parsellhager – planlegging av parseller i fellesskap med beboere
- Boindeks
- Beboerundersøkelser
- Kurs for beboere
- Gårdsmedlemsskap i Leieboerforeningen – primært et lavterskel rettighetstilbud, men også en kontaktflate mellom Leieboerforeningen og beboerne

Det mest omfattende medvirkningsverktøyet foreningen bruker, er kommunale gårdsstyrer. Oslo og Bærum kommune finansierer foreningens tilstedeværelse i to kommunale gårder i Bærum og 11 kommunale gårder i Oslo. Leieboerforeningen fungerer som sekretariat for gårdsstyrene. Gårdsstyrermodellen stammer fra begynnelsen av 1900-tallet, da dette var en vanlig form i de fleste kommunale gårder. Engasjerte beboere organiserte seg i et demokratisk valgt styre, med mål om å gjennomføre tiltak for å bedre beboernes kår, og bomiljøet generelt. Fram til rundt 2012 hadde brukerorganisasjonen OKL rollen som paraplyorganisasjon for gårdsstyrene, og etter at OKL ble nedlagt, tok etter hvert Leieboerforeningen over denne rollen.

Foreningen har tilpasset modellen til dagens beboersammensetning, noe som også innebærer at foreningen ikke aktivt jobber for at gårdsstyrene skal bli selvgående.

Gjennomstrømningsmodellen fører til at ressurspersoner forsvinner, og i mange gårder er det vanskelig å se for seg et gårdsstyre som fungerer uten bistand. Gårdsstyrene jobber ut ifra demokratiske prinsipper, og skal fungere som et organ mellom beboerne og utleier. Styrene skal ikke ta over kommunens arbeid, og skal heller ikke ta opp saker vedrørende enkeltpersoner med utleier, men kan blant annet ta opp saker knyttet til det generelle vedlikeholdet og bomiljøet. En del av foreningens arbeid består i demokratiopplæring og kompetanseheving for gårdsstyrene. For at styrene skal bli tatt på alvor, er det også viktig at styrene vet hvor ansvaret ligger, og dette innebærer at foreningen lærer gårdsstyrene om ansvarsfordeling mellom byråkratiet og folkevalgte. Flere av gårdsstyrene ønsker å jobbe interessepolitisk for å bli hørt, og Leieboerforeningen bistår gårdsstyrene også med dette. I noen av områdene foreningen jobber i, har gårdsstyrene blitt viktige nabolagsaktører som samarbeider bl.a. med politi, borettslag og andre aktører. Per 2018 har foreningen omtrent 2,5 årsverk knyttet opp mot medvirkningsarbeid, samt en frivillig innsats som utgjør et kvart årsverk.

## Hypotese: hva var målet og hva ble resultatet?

Å måle boopplevelsen er et sentralt mål med boindeksen slik at kommuner og andre relevante aktører får kunnskap og innsikt om hvordan beboerne opplever sin bosituasjon og bomiljø. Boindeksen får både fram hvilke kvaliteter som det er verdt å ta vare på, hvilke utfordringer som finnes og ideer til hvordan det kan løses. Arbeidet med boindeks er derfor både et verktøy for å følge med på situasjonen i de kommunale gårdene, men et like viktig poeng er at medvirkningsarbeidet fører til mobilisering og engasjement for bosituasjonen og bomiljøet, bedre bomiljø og integrering, lavere vedlikeholdskostnader på de kommunale eiendommene<sup>9</sup>

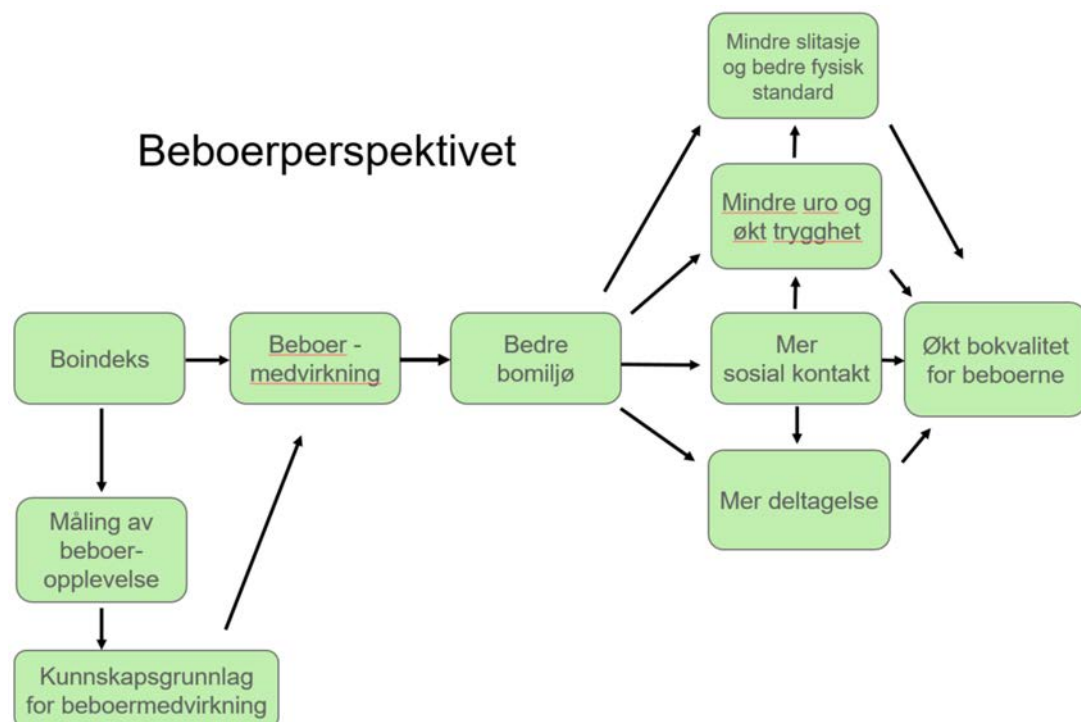
<sup>9</sup> Flere kommuner har erfaringer med lavere vedlikeholdskostnader som følge av økt beboermedvirkning. Et godt eksempel er Store Sandaker gård i Bydel Sagene i Oslo hvor bomiljøet er betydelig forbedret og vedlikeholdskostnader og henvendelser til politiet er betydelig redusert. I tillegg til en betydelig innsats fra beboerne selv har de fleste relevante aktører i bydelen fra rus- og psykiatrifeltet, NAV, boligseksjonen, Junioransvarlig og ungdomsavdelingen vært engasjert i en ekstra innsats for det sosiale bomiljøet (Velferdsetaten, Oslo kommune).

og lavere sosiale kostnader, samt at det har personlig verdi i form av empowerment for mange av beboerne som deltar.

Arbeidet med boindeks kan ha ulike formål og resultater. Vi skiller mellom boindeksen sett fra myndighetenes og beboernes ståsted (figur 1.1 og 1.2). I de to perspektivene er det mange overlappende interesser, mens noen ikke er det.

Fra et **beboerperspektiv** (figur 1.1) vil en boindeks kunne bidra til et bedre kunnskapsgrunnlag om beboeropplevelsen og styrker og svakheter ved bosituasjonen i kommunale gårder som kan være nyttig både for beboernes egenmobilisering og for å stille krav til ansvarlige myndigheter. Positive konsekvenser for beboerne kan dessuten være sterkere beboermedvirkning som kan gi bedre bomiljø gjennom mer sosial kontakt, bedre oppvekstmiljø, økt samhold og økt trygghet. Et bedre bomiljø kan dessuten føre til mindre slitasje og hærverk og at flere beboere tar bedre vare på fellesområdene slik at den fysiske standarden heves og trivselen øker. Implisitt i dette ligger også mer valuta for pengene, man får mer igjen for husleia. Medvirkning kan i tillegg ha en egenverdi for den enkelte beboer i form av å bli sett og hørt og få mulighet til å delta og påvirke sin egen situasjon (empowerment, se kapittel 2), som igjen kan ha positive ringvirkninger for deltakelse på andre samfunnsarenaer.

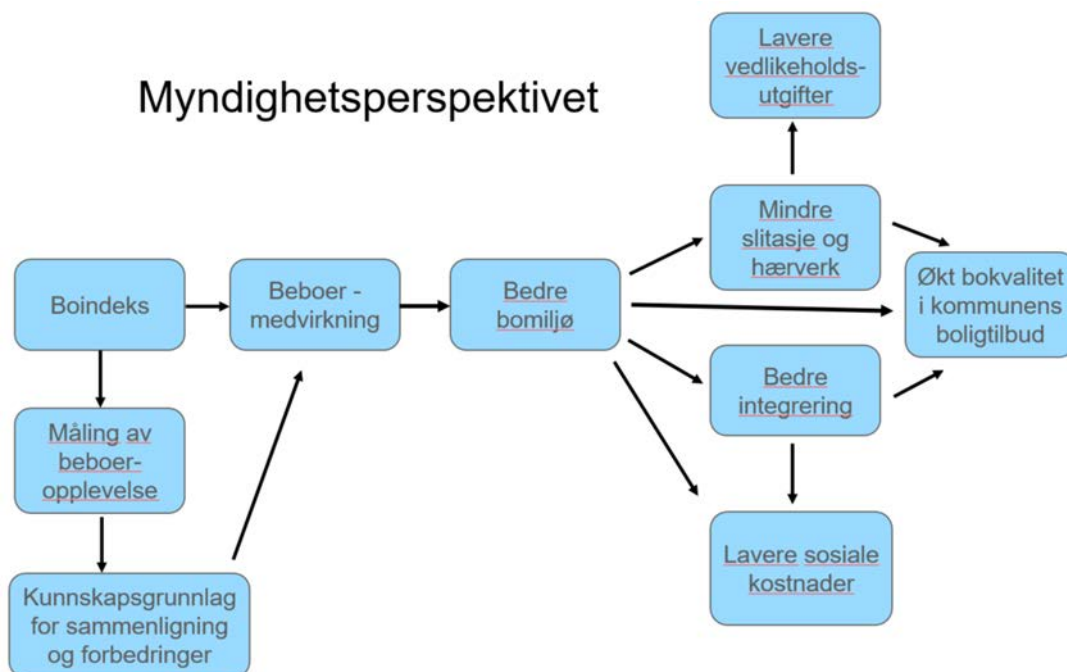
Fra et **myndighetsperspektiv** (figur 1.2) kan arbeidet med en boindeks bidra til et bedre kunnskapsgrunnlag om beboeropplevelsen og styrker og svakheter ved bosituasjonen i kommunale gårder som kan være nyttig for å jobbe med strukturelle endringer og å sette inn konkrete forbedringstiltak. Boindeksen kan dessuten være nyttig for å sammenligne situasjonen mellom ulike kommunale gårder, ulike kommuner og opp mot nasjonalt nivå, som for å følge utviklingen over tid. Ved at folk involveres gis de dessuten flere muligheter for å ta ansvar for naboer, og for relasjoner mellom seg selv og naboer i bomiljøet. Et styrket bomiljø kan igjen bidra til redusert slitasje og hærverk på boliger og fellesområder i de kommunale eiendommene, og dermed lavere vedlikeholdskostnader. Bedret bomiljø vil også kunne styrke grunnlaget for integrering av ulike grupper i lokalsamfunn og storsamfunn og motvirke utenforskap på mange samfunnsarenaer (arbeid og utdanning, osv). Bedre livskvalitet og større deltakelse kan også gi lavere sosiale kostnader for samfunnet.



Figur 1-1 Beboerperspektivet: Hvordan boindeksen kan bidra til å nå målet om «at alle skal bo trygt og godt» i et godt bomiljø som fremmer deltakelse og integrering.



## Myndighetsperspektivet



Figur 1-2 Myndighetsperspektivet: Hvordan boindeksen kan bidra til å nå målet om at «alle skal bo trygt og godt» og som inkluderer bedre kunnskap om boligsituasjonen, økt beboermedvirkning, bedre bomiljø, bedre integrering, lavere sosiale kostnader og l

## 2. Perspektiver: partnerskap, medvirkning, erfaringskompetanse og empowerment

### Partnerskap og medvirkning

*«In changing times there is a need for landlords`staff and tenants to understand and evidence the real value of tenant participation by working together to identify solutions to improve services, manage resources and build better communities» (TPAS 2017:3).*

Metoden som benyttes i dette prosjektet er i tråd med såkalt Citizen Science (CS) som er en forskningsfilosofi som i større grad involverer de gruppene man forsker på direkte i forskningsprosessen enn det som fram til i dag har vært vanlig i samfunnsforskningen. CS har sitt utspring i ulike naturvitenskapelige forskningsprosjekter der befolkningen aktivt bidrar til å samle inn data. De prosjektene som har testet ut ulik grad av CSS har involvert befolkningen i alt fra å utvikle forskningsspørsmål, samle inn data, analysere, rapportere, formidle og evaluere forskningen. I boindeks-prosjektet har vi involvert medforskere – beboere i kommunale boliger og masterstudenter i sosialt arbeid – i utforming av spørreskjema/intervjuguide, intervjuer ved hjemmebesøk, evaluering og rapportering. Medforskerne vil også få muligheter til å delta aktivt i formidling av funn og erfaringer fra forskningen.

EUs forskningsmyndigheter har store forventninger til hvordan CSS-tilnærmingen kan bidra til å styrke samfunnsforskningen gjennom å skape et bedre kunnskapsgrunnlag og samtidig mobilisere ulike grupper som er sosial ekskludert. I det store forskningsprogrammet Horizon 2020 ønsker man å utforske potensialet for denne retningen videre gjennom en større utlysning i 2019.

Partnerskap kan defineres som formaliserte relasjoner mellom aktører. Partnerskapet er kjennetegnet av eierskap til felles mål/ målrettede handlinger, felles ansvar for å utvikle og oppnå målsettingene, forhandling mellom personer som har forpliktet seg til å samhandle over tid og som deler risiko, ressurser og ferdigheter samt en intensjon om å oppnå gjensidig nytte og synergi som ikke kunne vært oppnådd gjennom å jobbe alene (Glasby & Peck, 2004 i Dalrymple & Burke s.132).

Beskrevet på denne måten kan partnerskap forenkles til å oppfattes som samhandling mellom like aktører som vil oppnå liknende resultater av partnerskapets innsats. I sosialt arbeids kontekster vil derimot partnerskap ofte være kjennetegnet av samhandling mellom ulike aktører som kan ha ulike ambisjoner, ønsker eller effekter av å delta i et partnerskapsamarbeid. Når heterogene partnere har ulike perspektiver på hva som skal oppnås (social impact) er det også nødvendig i fellesskap å tydeliggjøre hvilke hensikter som skal oppnås i denne konkrete konteksten, og hvordan det som er oppnådd kan måles og evalueres (Abma et al, 2017:2).

I alle prosesser som vektlegger partnerskap, samskaping og medvirkning må det derfor være reelle muligheter for innflytelse. I følge TPAS (TPAS 2017: 6-9) kan det sett fra leieboernes perspektiv dreie seg om at

- Leieboerne må se resultater av medvirkning de tar del i – de må få feedback på hva som blir gjort og begrunnelser hvis noe ikke følges opp
- Det må framkomme tydelig hvordan medvirkningen bidrar til å øke virksomhetens verdi – «there needs to be a «golden thread» connecting the TP activities with the content of the business plan».
- Leieboerne må settes i sentrum av virksomheten – deres behov, ønsker og prioriteringer bør spille en signifikant rolle i utformingen av organisasjonens virksomhetsplan

- Det må etableres en kultur av gjensidig respekt og partnerskap mellom leietakere og utleier. Medvirkningen må ikke kun angå frontlinjemedarbeiderne, men alle medarbeiderne må forstå medvirkningen som en integrert del av virksomheten
- Forståelsen om hvorfor og hva leieboerne vil medvirke til må bygge på kunnskap om lokale forhold og beboersammensetningen
- Aktiv involvering krever at utleierne går ut til leieboerne på en rekke ulike måter, og ikke forventer at leieboerne skal komme til dem.
- Ressursene til medvirkning bør sees på som en del av kjernevirksomheten, og beboerne bør være med på å bestemme budsjettene for dette
- Apati må ikke brukes som en unnskyldning - manglende medvirkning kan være logiske responser på tidligere erfaringer

Masterutdanningen «Sosialt arbeid i partnerskap» ved VID bygger på en forståelse av at i profesjonelt sosialt arbeid må fagkunnskap kombineres med brukernes erfaringer, forutsetninger, behov og preferanser. Til tross for at brukermidvirkning og brukerorientering blir fremhevet som idealer innenfor velferdstjenestene, kritiseres tjenestene for at det blir honnørord uten forpliktende innhold. VID vektlegger at arbeid i partnerskap er en tydeliggjøring av hvordan brukermidvirkning kan konkretiseres. Partnerskap forstås som et samarbeid som er basert på likeverd til tross for at deltakerne har ulike posisjoner og makt. Sosialt arbeid i partnerskap handler først og fremst om arbeid i partnerskap mellom sosialarbeidere og brukere, men også arbeid i partnerskap mellom tjenester, organisasjoner, brukere, utdanning og andre samfunnsinstitusjoner (VID, studieplan for master i sosialt arbeid 2018-2019).

Når man jobber i tråd med en slik forståelse av partnerskap utvides også synet på kunnskap. Kunnskapsmobilisering verdsetter ulike former for kunnskap som sidestilt med forskningskunnskap og fokuset rettes mer på hva de ulike partnerne kan heller enn på hva de burde vite. Hva slags ny kunnskap som oppstår vil derfor kun delvis kunne være planlagt på forhånd fordi det også vil oppstå ny læring og resultater som ikke kunne forutsees. Betydningen av dette prosjektet kan dermed ikke reduseres til de konkrete resultatene av undersøkelsen som ble gjennomført. Resultatene er også innbakt i hele forskningsprosessen, og vil trolig fortsette etter avslutningen av prosjektet (Abma et al 2017).

## Erfaringskompetanse og likemannsprinsippet

Å verdsette erfaringen til personer i den målgruppa som en bestemt offentlig tjeneste er rettet mot har fått økt oppmerksomhet og omfang i løpet av det siste tiåret. Det er imidlertid stor variasjon mellom ulike tjenestefelt når det gjelder i hvilken grad man har tatt inn over seg en slik filosofi og måte å jobbe på. Innenfor rusfeltet og feltet for psykisk helse har erfaringskompetanse en relativt lang tradisjon.

Et eksempel her er «Nasjonalt senter for erfaringskompetanse innen psykisk helse»<sup>10</sup> som ble opprettet i 2006. Senteret har et mål om å innhente kunnskap fra levde liv og å løfte frem kunnskap fra brukere og pårørende innen psykisk helse og rus. Deres oppgave er å samle, systematisere og formidle denne kunnskapen på en slik måte at den i større grad enn nå etterspørres og tas i bruk i samfunnet. Senteret har derfor et mål om å bidra til å styrke brukeres og pårørendes erfaringsbaserte kunnskap.

Tanken er at det å få erfaringen fra brukere og berørte parter inn i tjenesteutviklingen bidrar til å forbedre og utvikle tjenestene og samspillet mellom tjeneste og bruker. Å få inn erfaringen kan gjøres på flere måter, blant annet ved å ansette såkalte erfaringskonsulenter som selv har eller

<sup>10</sup> <https://www.erfaringskompetanse.no>

har hatt utfordringer knyttet til for eksempel rus og psykiske lidelser. På de fleste felt er det dessuten et politisk mål om utvikling av tjenester gjennom medbestemmelse fra brukere. Så langt vi har klart å avdekke har en slik tankegang i mindre grad gjort sitt inntog på det boligsosiale feltet.

Det finnes noen eksempler på at flyktninger i kommunale boliger har blitt trukket inn i arbeidet med å utvikle medvirkningsstrategier for kommunens boligsosiale arbeid (Hanche-Dalseth & Ouff 2009), men det ser ut til at slike strategier i liten grad har blitt implementert og testet.

I boindeks-prosjektet har ideen med å benytte erfaringskompetanse og likemannsintervju vært sentral for å forme et prosjekt som i størst mulig grad klarer å fange opp kommunale beboeres egne stemmer. Beboerne som skulle delta som medforskere skulle spille en viktig rolle for å nå dette målet på flere måter. For det første skulle de bidra til å utvikle det metodiske opplegget og velge hvilke temaer som skulle berøres og hvilke spørsmål som skulle stilles. For det andre var tanken at det at kommunale beboere deltok ville gi bedre tilgang til informanter i felt; øke mulighetene for å få til samtaler med beboerne i de kommunale gårdene som skulle undersøkes. For det tredje var ideen at en samtale mellom to personer med en felles referanseramme (å være kommunal leietaker) ville bedre kvaliteten på samtalen og informasjonen som kom fram. For det fjerde ville tolkningen og forståelsen av betydningen av ulike synspunkter og observasjoner styrke kvaliteten på analysen og rapporteringen. For det femte ville det gjøre formidlingen av prosjektets erfaringer og funn være mer interessant og «ekte» ved at kommunale beboere selv presenterer resultatene. For det sjette var tanken at det kunne ha betydning for medforskerne selv i form av økt bevissthet, kunnskap og selvutvikling, og også for deres eget bomiljø i form av økt engasjement og innsats.

## Empowerment

Det er mulig å tilnærme seg Empowerment både som en individorientert tilnærming og som en etablering av motmakt (Askheim 2012). Når empowerment er forstått som motmakt fokuseres det på hvordan samfunnsmessige forhold påvirker gruppers livssituasjoner og hvordan disse gruppene som kollektiv kan påvirke sine omgivelser. I vår sammenheng handler det om hvordan leieboere kan organisere seg, aksjonere eller framsette felles krav overfor utleier eller myndighetene. Det dreier seg også om hvordan leieboere kan gå sammen for å gjennomføre endringer selv gjennom dugnader, aktiviteter for beboere etc.

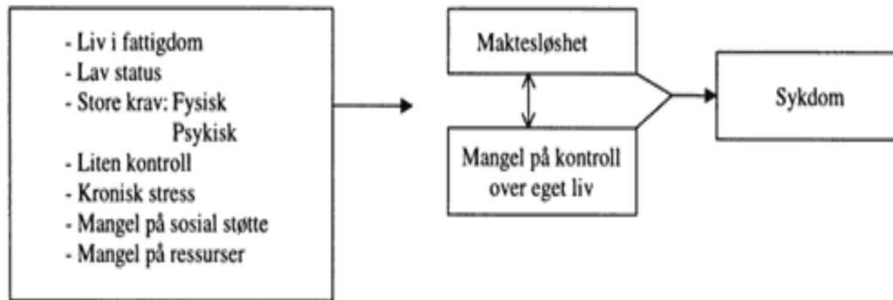
Empowerment som en individorientert tilnærming handler i større grad om selvhjelp og egenkraftmobilisering, men her er den samfunnsmessige konteksten ofte utelatt. Selvhjelp og egenkraftmobilisering handler om styrkings-prosesser – å sette seg selv i stand til å bli aktiv deltaker i eget liv. I vårt tilfelle i forhold til sin egen bosituasjon og bomiljø.

I modellene nedenfor er sammenhengene mellom empowerment på individnivå og empowerment som en kollektiv prosess tydeliggjort (figur 2.1). I den første modellen «maktesløshet» vises hvordan risikofaktorer i et menneskes livssituasjon henger sammen, kan forsterke hverandre og gi den enkelte en følelse av maktesløshet eller sykdom (modell 1). For å komme ut av denne situasjonen må risikofaktorene reduseres (modell 2). Redusering av risikofaktorer kan som modellen viser skje gjennom tiltak som bidrar til økt innlevelse og deltagelse i eget lokalsamfunn. I vår sammenheng kan vi typisk tenke på tiltak som ulike beboerarrangementer og etablering av gårdsstyrer eller beboerkomiteer. Fører dette kun til psykologisk empowerment er det snakk om empowerment på individnivå. Dersom tiltakene for å redusere risikofaktorer også fører til at beboerne begynner å dele erfaringer og sette disse sammen til ny kunnskap har også en kritisk bevisstgjøringsprosess kommet i gang. Denne prosessen handler om å sette individuelle erfaringer inn i en samfunnsmessig kontekst og gir grunnlag for å reflektere over hva slags handlinger som kan iverksettes for å forandre omgivelsene (Freire, 1970). Hvordan det oppleves å bo i kommunal bolig eller være leieboer vil da kunne gå fra å være et spørsmål om egen livsmestring til å bli et spørsmål om hvordan bolig-

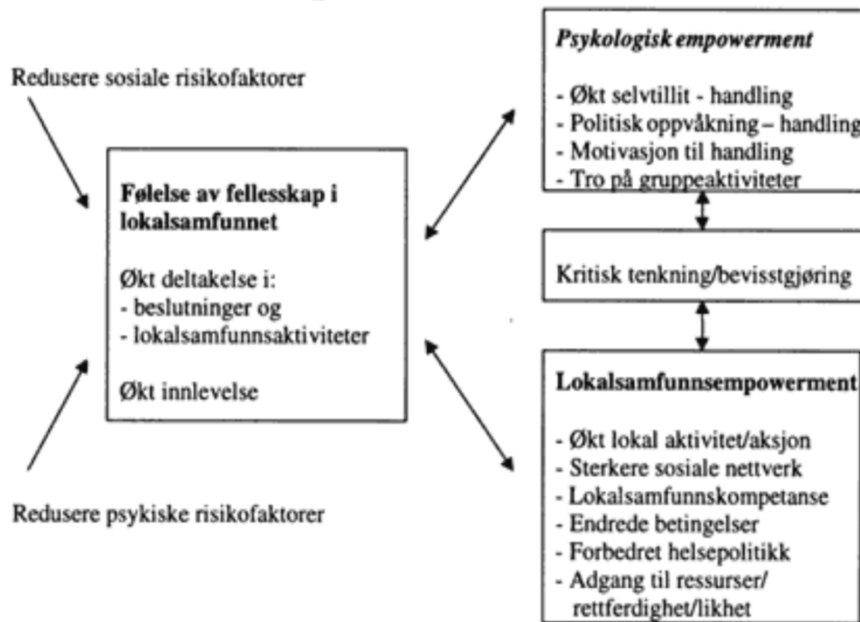
og fordelingspolitikk i samfunnet kan endres (empowerment som motmakt/ lokalsamfunnsempowerment).

## Maktesløshet

Fysiske og sosiale risikofaktorer



## Empowerment



Figur 2-1 Modeller for maktesløshet (1) og empowerment (2). Modellene er laget av Wallerstein, Nina (1992) og gjengitt i NOU 1998:18 Det er bruk for alle – styrking av folkehelsearbeidet i kommunene.

### 3. Boindeks – hva fant vi?

Hvordan var bosituasjonen i de tre kommunale gårdene vi undersøkte? Hvordan vurderte beboerne situasjonen sin? Det er disse empiriske funnene om bosituasjonen vi presenterer i dette kapitlet. Som nevnt er denne rapporten først og fremst en metoderapport der vi har utforsket framgangsmåter for å få frem beboerstemmene og åpnet opp for at ulike metodiske grep kan gi nye former for kunnskap og innsikter. Samtidig er, som vi nå skal vise, også de konkrete funnene fra denne undersøkelsen interessante i seg selv.

En mer detaljert analyse av datamaterialet enn det som presenteres her er lagt fram for Bærum kommune. I tillegg vil det på et senere tidspunkt publiseres tre masteroppgaver basert på det samme materialet av masterstudenter som deltok som medforskere i boindeks-prosjektet.

Undersøkelsen ble gjennomført i mars 2018 og beskriver derfor situasjonen på det tidspunktet. Året før var det satt i gang et medvirkningsarbeid fra kommunens side for å bedre bomiljøet i to av gårdene. Selv om denne medvirkningsprosessen hadde et litt smalere tematisk fokus og involverte færre beboere samsvarer hovedkonklusjonene herfra med flere av våre funn. Etter at vi gjennomførte boindeks-undersøkelsen er det dessuten satt i gang flere tiltak og endringsprosesser. Dette omfatter også noe av den kommunale praksisen. Flere av forholdene som omtales her er altså siden den gang forsøkt endret eller det er planer om slike endringer. Vi gjør ikke konkret rede for slike endringer eller planer her fordi vi ikke har data som sier noe om hvordan beboerne opplever dette.

#### Om informantene – hvem deltok i undersøkelsen?

Totalt var det 48 personer som deltok i undersøkelsen. Disse 48 personene tilhører 48 ulike hushold. I flere av intervju samtalen var det flere familiemedlemmer tilstede, både voksne og barn.

De 48 personene kom fra tre utvalgte kommunale gårder, og hadde følgende botid i sin nåværende kommunale bolig:

- 16 personer med botid 3 år og 4 mnd i gjennomsnitt. Varierte fra 1 til 6 år.
- 12 personer med botid 4 år og 7 mnd i gjennomsnitt. Varierte fra 1 til 15 år.
- 20 personer botid 3,5 måneder i gjennomsnitt. Varierte fra 1 til 6 mnd.

Av de 48 informantene er syv født i Norge av norskfødte foreldre, mens 41 informanter er født i utlandet med utenlandskfødte foreldre. Det er ingen landgrupper som dominerer, og følgende fødeland og -regioner er representert; Eritrea, Somalia, Syria, Irak, Afghanistan samt land i øvrige Asia og Afrika, samt Sør-Amerika og Balkan.

Nesten halvparten av dem som har innvandret forteller at de er en del av introduksjonsprogrammet eller andre opplærings- eller sysselsettingstiltak som språkopplæring og praksisplasser, og vi kan dermed anta at de er relativt nyankomne og at de fleste har flyktningstatus.

Norskkompetansen var av den grunn svært varierende for om lag halvparten av de intervjuede som har innvandret. Fire av intervjuene ble gjennomført med innleid tolk. I flere av de øvrige intervjuene ble intervjuernes språkkompetanse på arabisk og somali avgjørende for å få gjennomført intervjuet slik at nyanser og graderinger ble forstått i tillegg til hovedtemaene.

Vi har gjort oss noen refleksjoner knyttet til at såpass mange av beboerne var relativt nyankomne flyktninger. Ut fra observasjoner og samtaler fikk vi inntrykk av at mange var svært glade for å ha fått tildelt en bolig og å kunne starte sitt liv i det norske samfunnet etter opphold på asylmottak. Gitt denne spesielle situasjonen mener vi det er grunn til å anta at flere kan ha underkommunisert utfordringer knyttet til bosituasjon fordi de var så takknemlige og glade over å ha kommet ut av asylmottak og inn i en bolig. Ut fra mønstrene i svarene mellom ulike grupper av innvandrere ser det derfor som nærliggende å tro at mange ikke ønsket å klage på sin situasjon.

## Husholdstyper og hushold med barn og unge

I 19 av husholdene i denne undersøkelsen bor det barn, hvorav åtte er par med barn og elleve er enslige med barn. Totalt bodde det 35 barn i disse husholdene, hvorav 15 var i førskolealder (0-5 år), 15 var i grunnskolealder (6-15 år) og resten var 16 år eller eldre. Fire hushold er par uten barn og fire er hushold bestående av flere voksne som er i familie eller er venner. De øvrige 21 husholdene er enpersonshusstander.

Det var først og fremst i to av de tre utvalgte gårdene at det bodde barn. Aldersspredningen på barna her var stor og botiden varierte fra to til seks år. Som nevnt har nesten samtlige barnefamilier i utvalget innvandret til Norge, så nesten alle barna er enten født i Norge eller har innvandret til Norge mens de var relativt små.

Om lag halvparten av de intervjuede foreldrene som bor sammen med barn bor ikke sammen med en partner. (Vi vet ikke om de har delt omsorg med en partner som de ikke bor sammen med). Noen av dem fortalte imidlertid at har en partner som ikke bor i Norge og forteller at de har søkt om familiegjennomføring. Noen har også barn i opprinnelseslandet som de har søkt om familiegjennomføring med. Flere nevner at hvis familiegjennomføringen blir gjennomført vil leiligheten de nå bor i være for liten og at de da vil søke om en større bolig.

## Om utdanning og arbeidstilknytning

Noen av foreldrene vi intervjuet er i jobb, men de fleste er utenfor det ordinære arbeidslivet. De fleste driver med en eller annen form for kvalifisering for arbeidslivet, enten det er introduksjonsprogram, skole, sysselsettingstiltak, praksisplass eller annet. Noen er også uføretrygdet eller i fødselspermisjon.

Vi spurte ikke beboerne direkte om inntekten deres, men kunnskapen om hovedbeskjeftigelse, samt det faktum at de har blitt innvilget en kommunal bolig gjør det rimelig å si at de fleste har relativt lav inntekt. Vi vet dessuten at mange barnefamilier med lav inntekt har en anstrengt økonomisk situasjon og er i risikogruppen for å oppleve fattigdom.

Når det gjelder utdanning er det stor spredning i hvor mye utdanning foreldrene har – enten fra fødelandet eller Norge – alt fra kun grunnskole til universitetsutdannelse. Det ser ut til at kun noen svært få av dem med høyere utdannelse har en jobb som tilsvarer utdanningsnivået sitt. Siden utdanningsnivået varierer så mye mellom foreldrene er det også stor variasjon i forutsetningene for å få jobb i det norske arbeidsmarkedet som stiller høye krav til språklig og faglig kompetanse.

## Boligene – størrelse, standard og vedlikehold

Det var flest to- og treromsleiligheter i de tre kommunale gårdene. Det rådet litt usikkerhet hos mange når vi spurte om hvor mange kvadratmeter boligen deres var på. 38 av de 48 husholdene gir likevel et anslag på størrelse på boligen sin i antall kvadratmeter. Gjennomsnittsstørrelsen blant disse ligger på 55 m<sup>2</sup>.

Om lag to av tre (30 hushold) oppgir at de synes leiligheten er passe stor. Ingen oppgir at den er for stor, mens én av tre (18 hushold) opplever at leiligheten er for liten.

Det er to hovedgrupper av kombinasjoner av hushold og leilighetsstørrelser hvor beboerne opplever at leiligheten er for liten. Den ene er barnefamilier med to eller tre barn som bor i treromsleiligheter på 62-70 m<sup>2</sup>. Den andre gruppen er personer som bor alene i ettromsboliger på omlag 28 m<sup>2</sup> hvor kjøkken, stue og soverom er i ett rom.

Det kan se ut til at opplevelsen av at leiligheten er liten delvis er knyttet til planløsningen. Mange er opptatt av at åpen kjøkkenløsning – altså at stue og kjøkken er i samme rom – er uønsket. For flere av dem som i tillegg har soverommet i samme rom oppleves leiligheten som for liten. Årsakene som oppgis til at dette er en uønsket løsning er at man får matos i stua og at de liker at kjøkkenet og utstyret der ikke er en del av stua. En kvinnelig beboer sier det slik: «Et minus

er at kjøkken og stue er i ett på grunn av matlukt». Det knyttes også til det å få besøk. Da er behovet ekstra stort for å kunne skille kjøkkenet fra oppholdsrommet.

I to av blokkene hvor intervjuene er gjennomført er det svalgangsløsninger på utsiden av blokka. Dette er det mange som er svært misfornøyde med. Det er særlig mange som nevner at det er uheldig at soveromsvinduer vender ut mot svalgangen. Dette medfører innsyn og støy fra naboer og fra døra til trappehuset som lager støy når den smeller igjen. Utfordringer med svalgangsløsninger er kjent fra mange boligprosjekter, også i sameier og borettslag. Denne problematikken gjør at mange synes det er ubehagelig å ha vinduet på gløtt om natta, og noen nevner også at det føles utrygt å ha vinduet åpent siden de opplever at naboene eller folk som er på besøk ikke er helt til å stole på.

En kvinnelig beboer sier det slik:

«Soverommet har vindu mot svalgangen som gir innsyn og støy fra dem som passerer utenfor. Jeg har kontaktet boligkontoret om dette, og fikk da beskjed om at de ikke kunne gjøre noe. De anbefalte at jeg bruket ørepropper. Leiligheten er nært trappeoppgangen og det smeller veldig i døra som går ut på svalgangen. Mye støy».

En mannlig beboer tar opp et annet tema: «Ting er slitt og jeg kan godt gjøre det selv - skulle ønske det var en vaktmester som kunne være litt tilgjengelig som kan låne deg en malerkosten eller en skrutrekker.»

Det er relativt få som eksplisitt nevner muligheten til å gjøre noe enkelt vedlikehold selv enten det gjelder selve boligen eller fellesområdene. Vi vet derfor lite om praksis og omfang av dette fra disse gårdene, og også i hvilken grad det anses som ønskelig og lovlig å utføre vedlikehold eller gjøre endringer i leilighetene eller fellesområdene på egenhånd. Uansett er det et interessant tema som også er relevant når det gjelder beboernes medvirkning og handlingsrom, og følelsen av mestring og innflytelse, knyttet til bo- og livssituasjonen sin.

Oppsummert finner vi at beboerne stort sett er fornøyde med selve boligen når det gjelder standard og vedlikehold av leilighetene. Det er få som rapporterer om problemer med fukt, lysforhold, ventilasjon/inneklima og temperatur. Det som er mindre bra er knyttet til størrelse på leiligheten, støy fra naboer, åpen kjøkkenløsning og svalgangsløsning med soverom mot svalgang. Løsningen med svalganger har negativ påvirkning både på beboernes oppfatning av egen bolig, og som vi skal se i neste delkapittel, på oppfatningen av fellesområdet. I tillegg er det også noen som peker på manglende vedlikehold og at det noen ganger tar litt lang tid å få fikset forhold som bør utbedres.

## **Fellesområder ute og inne**

Med fellesområder tenker vi både på inne og uteområder som benyttes av alle. Dette omfatter trappeoppganger, heis, korridorer, kjeller, loft, garasjeanlegg og ulike typer av uteområder. Bildet beboerne tegner av fellesområdene skiller seg klart fra selve boligene.

Tilfredsheten med fellesområdene er betydelig lavere enn for boligene. Utfordringene knytter seg til de fysiske løsningene og til manglende vedlikehold og hærverk. En del av utfordringene knyttet til fellesområdene har også sammenheng med sammensetningen av beboere og det som mange opplever som et krevende bomiljø som vi kommer tilbake til i neste delkapittel. Det er verdt å merke seg at på dette punktet er det stor variasjon mellom de tre gårdene. Det er særlig i to av de tre gårdene at fellesområdene oppleves som problematiske. I den siste gården, som er relativt nybygd, er det mindre utfordringer, men også her peker beboerne på uheldige forhold knyttet til løsninger og noen forhold som kanskje handler mest om innkjøringsproblemer i et nytt bygg. I denne gården var dessuten uteområdene lite brukt på tidspunktet for undersøkelsen fordi det stort sett hadde vært vinter og snø etter at beboerne flyttet inn. Analysen som følger gjelder derfor i særlig grad de to øvrige gårdene.

Svært mange av informantene i to av gårdene, både med og uten egne barn, påpeker at parkerings- og trafikk-løsningen er uheldig for barn. I de to blokkene er det tilrettelagt for



parkering like utenfor inngangsdørene samt i et innendørs parkeringsanlegg i førsteetasjen. Dette fører til at atkomsten til gårdene er preget av trafikk og at parkeringsplassen også blir brukt til lek. Mange foreldre er veldig bekymret for barna sine, særlig de som har småbarn og barn i førskolealder. Men ganske mange voksne er også bekymret på vegne av andres barn og på egne vegne fordi de opplever at det er mye stygg kjøring både blant beboere og besøkende. Veien inn til gårdene mangler dessuten fortau og gangfelt noe som gjør det trafikkfarlig både for voksne og barn. I tillegg er veien bratt og svingete og mange rapporterer om at utfordringene er særlig store vinterstid med is, glatt vei og brøytekanter som i lengre perioder gjør det ganske ufremkommelig. Feltarbeidet i boindeks-prosjektet ble gjennomført på kalde vinterdager med mye snø i mars, så intervjukorpset observerte disse utfordringene og erfarte dem også selv.

Utfordringene med trafikkfarlig parkering og atkomst forsterkes dessuten av at det var mangel på tilrettelagte og trygge lekeplasser. Det var med andre ord svært begrenset med uteområder som egnet seg for barn. Rett ved to av gårdene var det en barnehage med gjerde rundt som noen av barnefamiliene oppgav at de brukte en del på kveldstid og helger når barnehagen var stengt. Dette var i realiteten det eneste gode oppholdsstedet for barn i middelbar nærhet til gårdene.

Fellesområdene er ifølge mange beboere også preget av manglende vedlikehold og relativt utbredt hærverk både ute og inne. Dette omfattet førsteetasjen i to av gårdene med parkeringsanlegg, postkasser, søppelhåndtering og inngangsparti, samt trappeoppganger, heiser og svalganger. Fellesområdene var generelt preget av slitasje og stedvis tagging og mer grunnleggende utbedringsbehov. Blant annet fungerte ikke flere av dørene fra trappeoppgangene og ut på svalgangene slik de skulle.

Søppelhåndteringen i førsteetasjen ble nevnt av mange som problematisk på flere måter. Dels fordi søppel ikke ble kastet der det skulle, men ble stående ved siden av. Mange fortalte at dette medførte lukt og en generelt ubehagelig situasjon. Relativt mange sa også at de følte seg utrygge i søppelrommet, og ikke likte å gå inn der, særlig ikke på kveldstid. Mange nevner også at det ikke er uvanlig at søppel, gjenstander og møbler som skal kastes aldri blir fraktet til søppelrommet, men settes igjen på fellesområdene. Ofte blir dette stående relativt lenge før noen fra kommunen må fjerne det. Et par stykker nevner også at enkelte ser ut til å ha en praksis med å sette fra seg møbler og annet utstyr de ikke lengre vil ha i trapperommet nederst i oppgangene i den hensikt at andre beboere som trenger det kan forsyne seg av det. Dette er det imidlertid andre som ikke kjenner til, og det avkreftes av de aktuelle kommunalt ansatte. Dette er derfor tydeligvis ingen omforent praksis.

En av beboerne sier: «Naboer kaster og legger igjen søppel i oppgangen. Dette er noe som har blitt kommentert av venner som har kommet for å besøke meg. Det stinker. Tar lang tid å få reparert ting.»

En annen beboer forteller: «Veldig mørkt i garasjen. Heis og hoveddøren er ofte ødelagt. Graffiti er også et problem. Søppelhåndteringen er veldig dårlig, søppel blir etterlatt i trappeoppgangen og andre fellesområder.»

Heisene var et annet tema som svært mange nevnte. Det handlet dels om fysiske feil som at heisene ofte står (virker ikke), lager rare lyder og at de tagges. Reparasjoner og vedlikehold tar ofte lang tid, og siden blokkene er høye blir det tungt å gå trapper i så mange etasjer. Ikke minst for barn og eldre, og når man har handlet og må bære matvarer og annet utstyr opp og ned. En nedtagget og skitten heis er i tillegg ikke særlig hyggelig. Dessuten var det knyttet mye utrygghet til heisene. Flere fortalte om en generell uro for å ta heisen fordi man ikke vet hvem man møter på. Uroen knyttet seg, som vi kommer tilbake til, både til andre beboere og besøkende.

Et annet forhold knyttet til fellesområdene handler om svalgangene som tilsynelatende har lave rekkverk og som tross at de har forsvarlige sprinkler virker veldig åpne. Flere av beboerne påpekte dette, og dette var også en observasjon som flere av medforskerne gjorde seg. Mange syntes det var ganske ubehagelig å gå på svalgangene. Beliggenheten til gårdene tett inntil en

stupbratt, grå, «bar» fjellvegg gjør også at det visuelle inntrykket var noe dystert og tungt. Den bare fjellveggen så tett innpå gir også ifølge flere beboere utfordringer knyttet til støy og gjenklang.

En av beboerne sier det slik: «Gjenklang fra fjellet, gjør at man kan høre hva andre sier i andre leiligheter».

## Bomiljø

Et hovedinntrykk er at de fleste beboerne trivdes godt i nabolaget sitt. Kontakten med naboer varierte veldig – noen oppgav å ha svært lite kontakt med naboer, mens andre hadde et visst lokalt nettverk. Det ser ut til at de fleste har noen få naboer som de pleier kontakt med og oppfatter som venner. Når det gjelder nettverk og nabokontakt er det altså relativt få som har mange tette relasjoner til naboene, men det ser ut til at de fleste har god relasjon til en eller noen få naboer.

På samme måte som for fellesområdene var det også stor variasjon mellom de tre gårdene på dette punktet. I en av gårdene var det få som utrykte uro eller utfordringer med bomiljøet utover at mange sa at det var lite kontakt naboene imellom. I de to andre gårdene var det flere som opplevde bomiljøet som urolig og i en av disse var det relativt mange som rapporterte om utfordringer og utrygghet. Disse variasjonene kan også ha en viss sammenheng med kommunens tildelingspraksis og vurdering av ulike beboergrupper.

Før vi går dypere inn i funnene om bomiljøet vil vi ta et sveip innom noen større samfunnstrender som har betydning for de kommunale boligene. På nasjonalt nivå har vi sett et skifte innen helse- og sosialpolitikken de siste tiårene der man gjennom flere store reformer blant annet innenfor rus-, psykiatri- og HVPU-feltet har bygget ned institusjoner ut fra et mål om at alle skal kunne bo i sin egen bolig. Sammen med økt innvandring, sterk boligprisvekst og en rekke andre faktorer har dette bidratt til en økning i andelen vanskeligstilte på boligmarkedet, i betydningen personer som trenger bistand for å skaffe og beholde en egnet bolig (Brattbakk m fl 2016). Dette har gjort at nåløyet for å få en kommunal bolig har blitt trangere i mange kommuner noe som i sin tur igjen har påvirket beboersammensetningen i mange kommunale gårder.

Når vi foretar datainnsamling om opplevelser av bomiljø vil den alltid inneholde fortellinger om «de andre» i nabolaget. Fortellinger om «de andre» kan tidvis inneholde kategoriseringer, betegnelser og beskrivelser som «disse andre» ikke kan tilbakevise eller modifisere. Denne type data må dermed alltid behandles med varsomhet. Flere av informantene forteller om beboere som ruser seg, har psykiske lidelser eller driver med kriminell virksomhet. Og noen forteller om ulike kombinasjoner av dette. Inntrykket beboerne gir viser det vi tolker som et relativt nyansert bilde av hvordan dette påvirker bomiljøet. De fleste beskriver et nabolag hvor rus er relativt utbredt, og noen få nevner også personer som sliter med psykiske lidelser og som i perioder kan være utagerende og dermed oppleves som truende. Samtidig er det stor variasjon når det gjelder om og i tilfelle hvordan dette oppleves som en utfordring for naboskapet eller er noe som preger bomiljøet. Uten at noen nevner navn eller identifiserer naboer eller besøkende direkte, ser det ut til at det som oppleves som utfordrende knytter seg til enkelte beboere og beboere som i perioder har en utagerende atferd som av mange oppleves som truende og skummel. Flere gir eksempler på episoder som de opplevde som ubehagelige. Flere forteller at de observerer at det foregår en del kriminalitet knyttet til omsetning av narkotika som fører til en «viss trafikk» inn og ut av gårdene.

To av tre intervjuede beboere oppgir at de *aldri* føler seg utrygge der de bor, mens 11 prosent oppgir at de *ofte* føler seg utrygge og 15 prosent sier *av og til*. Det betyr at én av fire jevnlig opplever utrygghet knyttet til stedet de bor. Det må sies å være en relativt høyt andel. På spørsmål om årsaken til de som oppgir å være utrygge føler på utrygghet er det særlig «ubehagelig atferd fra andre» og «sosialt belastende miljø blant andre beboere» som dominerer. Flere av beboerne forteller om ulike opplevelser og mer generelle sider ved bomiljøet knyttet til trygghet og utrygghet:

«Jeg føler meg utrygg når jeg jobber sent om kvelden. Fulle folk ved heisen. Vi hadde en brann her uten at noen kom. Har hatt innbrudd i bilen.»

«Jeg har opplevd fysiske trusler selv en gang og sønnen har også opplevd at en mann fulgte etter ham».

«Jeg kjenner andre som har blitt utsatt for trusler fra naboer og besøkende».

Det meste av denne uroen og utryggheten knytter seg til personer som er i aktiv rus eller personer som av ulike årsaker har en atferd og utagering som av andre kan oppleves som ubehagelig og truende. Mange opplever dessuten at politiets hyppige besøk i området forsterker inntrykket av utrygghet og kriminell virksomhet blant beboere og besøkende. Selv om det også er noen få som uttrykker at det er betryggende at politiet er tilstedeværende peker de fleste utsagnene fra beboerne i retning av at dette tolkes som «bevis» på at nabolaget er urolig og utrygt. En far er veldig tydelig når han forteller om hvordan barna hans blir skremt av å se politiet.

Det er også et klart inntrykk at noen av disse utfordringene i bomiljøet delvis forsterkes av språkbarrierer og kulturelle barrierer. Det store flertallet av beboere vi intervjuet har innvandret til Norge. Relativt mange har svake norskkunnskaper og synes at kommunikasjon på norsk generelt er en utfordring. I møte med personer som de føler seg utrygge på forsterkes den språklige barrieren. En ytterligere forsterkning for noen grupper med innvandrerbakgrunn ser ut til å være at de har lite erfaring med og kunnskap om rus og rusede personer og dermed opplever det som ekstra ubehagelig og truende. Mange vet ikke hvordan de skal håndtere dette. Noen av beboerne gav uttrykk for at de følte seg utrygge også i sitt eget hjem fordi de opplevde å være omgitt av personer som de ikke kunne stole på – som de opplevde som ustabile – og som de i enkelte tilfeller følte seg direkte truet av.

I flere av intervjuene kom det også fram at flere beboer tar mye ansvar for naboer som sliter med rus eller andre utfordringer. Flere hadde opparbeidet et tillitsforhold og gav uttrykk for omsorg og bekymring for hvordan det går med en eller flere av naboene sine. Noen etterlyste også bedre oppfølging fra det offentliges side og mente at naboene ikke får den hjelpen de burde.

### **Oppvekstmiljø – barn og unge**

For barn og unge som er i formativ alder og som ofte tilbringer mye tid i nærmiljøet er bomiljøet og fellesområdene særlig viktige. Utfordringene som er presentert i forrige avsnitt ble ofte knyttet til at dette var særlig utfordrende for barn og unge, og tross noen unntak uttrykte de fleste foreldrene en bekymring for barnas ve og vel:

«Barna trives og har mange venner her.»

«Små rom og lite plass inne, ikke lekeplass ute heller, barna spiller fotball inne i garasjen det er farlig, alle går til barnehagen eller lekeplass ved skolen når de skal leke.»

«De trives ikke, og de er redde for å komme hjem alene. Men også det å gå gjennom parkeringen og heisen. Barna leker ikke alene, alltid en av foreldrene er med. Et av barna har nesten blitt påkjørt.»

«Barna våre blir mobbet»

Når vi spurte foreldre om hvordan de tror barna deres trives med å bo her var det altså en viss variasjon, men svarene var preget av mye bekymring og gikk totalt sett i negativ retning. Det samme kom til uttrykk når vi spurte samtlige beboere om de syntes boligene og bomiljøet er egnet for barn og ba dem vurdere dette ut fra situasjonen til egne og andres barn:

«Dette er ikke et bra sted for barn å vokse opp. Det er naboer som sliter med rus, og de får ofte besøk fra andre som er med på gjøre det utrygt for barn»

«Barna trenger mye større plass å leke på - det er utrygt for små barn å leke her»

«Dumt med innkjørselen - litt farlig for barn. Garasjen er rett ved inngangsdørene - utrygt.»

«Er ikke egnet for barn i det hele tatt. Hvis jeg hadde hatt barn ville jeg ikke flyttet hit. Noen innvandrere kaller det et skittent sted».

Oppsummert er det mange beboere som gir uttrykk for at de trives godt med bo i de aktuelle gårdene. Variasjonene gårdene imellom er imidlertid stor, og i en av gårdene er det få som rapporterer om utfordringer utover at det er relativt liten kontakt mellom naboene. I de to andre gårdene er det høyere grad av uro knyttet til bomiljøet, og det er særlig stor uro i én av dem. Uro og utrygghet knytter seg i stor grad til noen relativt få naboer og besøkende som av mange oppleves som utagerende og tidvis truende. Oppvekstmiljøet for barn og unge beskrives i stor grad som problematisk både av foreldre og andre voksne beboere. Det er særlig kombinasjonen av barn og unge og personer som ruser seg som virker truende som mange ser som problematisk. I tillegg trekker mange fram utfordringer og utrygghet knyttet til parkerings- og trafikksituasjonen, heisen og mangel på lekeplasser. Flere påpeker behovet for å bygge skikkelige lekeplasser og fjerne parkering ved innkjørselen til gårdene.

### **Kontrakter, husleie og kontakt med lokale myndigheter<sup>11</sup>**

Nesten samtlige oppgir at de har en leiekontrakt med varighet på tre år, mens noen få oppgir fem år. De fleste følte seg trygge på at de kunne bli boende over lengre tid – ved å forlenge kontrakten – hvis de ønsket det. De som oppgav at de ikke ønsket å fornye kontrakten sier at de ønsker en annen, ofte større leilighet, i samme område. Å bo nært sentrum, og å kunne beholde skoletilhørigheten for dem som har barn, var viktige kriterier for dem som ikke ønsket å bli boende i nåværende leilighet.

Et forhold som er vanskelig å forstå, og som ble påpekt av flere, var at man kanskje må flytte selv om man er en «god leietaker» som betaler husleie i tide, skjønner leiligheten på en god måte, forsørger seg selv og er en god nabo. Dette ble oppfattet som lite logisk, og flere følte det som om man ble straffet med å miste boligen sin hvis man «oppførte seg».

Et forhold som flere påpekte var at de fikk tildelt bolig uten en forutgående visning. De ble innkalt til et møte på boligkontoret og fikk der tilbud om en konkret leilighet og måtte si ja og signere kontrakt der og da uten å få tilbud om å se leiligheten eller noen nærmere dialog om mulige alternative boliger. En lignende praksis har også kommet fram i undersøkelser gjort av Leieboerforeningen i andre kommuner. Flere nevnte at de oppfattet at de ville miste retten til kommunal bolig hvis de av en eller annen grunn takket nei til den tilbudte boligen. På bakgrunn av dette var det et utbredt ønske om visning for kontraktsinngåelse.

De fleste beboerne vi intervjuet gav stort sett uttrykk for å være fornøyd med kontakten med kommunen som boligutleier. Dette omfattet boligsosiale myndigheter og andre oppfølgingstjenester knyttet til bosituasjonen. Flere av dem som hadde flyktningstatus nevnte rådgiver fra introduksjonsprogrammet på flyktningkontoret som deres viktigste kontaktperson knyttet til boligen. Samtidig som de fleste utrykte tilfredshet var det noen som var svært skeptiske og mente blant annet at det var vanskelig å oppnå kontakt og at det tok altfor lang tid å få utbedret ting man rapportert inn.

Den kontakten man hadde med de ansvarlige for boligene handlet som regel om kontrakt, nøkler, mangler og vedlikeholdsbehov. Det var også flere som nevnte andre myndigheter de hadde kontakt med som for eksempel politiet i forbindelse med uro, husbråk og innbrudd.

---

<sup>11</sup> Undersøkelsen ble gjennomført i mars 2018. Vi gjør som nevnt i innledningen til dette kapitlet oppmerksom på at noe av praksisen fra kommunalt hold som er omtalt her er endret i ettertid, eller det er planer om endringer.

## Kommunale boliger: bomiljø og integrering

Som vi har vært inne på opplevde vi en ambivalens knyttet til boligsituasjonen hos mange av beboerne, og kanskje særlig hos personer som har kommet til Norge som flyktninger. Mange uttrykker at de er takknemlige og fornøyde med å ha fått en bolig. Samtidig opplever de at det er en del utfordringer knyttet til selve boligen, det fysiske miljøet, og særlig de sosiale sidene ved bomiljøet med relativt mye uro og utrygghet. Å komme ny til Norge og bli tildelt en bolig sammen med etniske norske som er blant de mest vanskeligstilte på boligmarkedet – og som også ofte har en del andre utfordringer – har betydning for hva slags inntrykk mange får av nordmenn og det norske samfunnet. Flere nevner også at de i liten grad kommer til et miljø som de kan eller ønsker å bli inkludert i, noe som i stor grad knytter seg til personer i aktiv rus.

En mor som har flyktet til Norge sier det slik: «Dumt at man bosetter så mange innvandrere sammen, blir ikke integrering av det». En annen sier: «Hvordan skal vi bli integrert når vi plasseres i en getto?»

En tematikk vi ikke har hatt mulighet til å gå inn i her er dessuten at i innvandrergupper fra enkelte land er forekomsten av psykiske funksjonsnedsettelse og traumer relativt høy, blant annet knyttet til krigsopplevelser. Et interessant tema for videre forskning ville være hvordan bosituasjon og bomiljø kan spille en rolle her.

I tillegg forteller beboere – uansett bakgrunn – at de opplever at stedet de bor på stigmatiseres i media og fra mennesker de møter utenfor eget bomiljø. Totalt sett bidrar dette til en følelse av å ikke bli prioritert og ikke få en reell sjanse til å bli godt integrert i det norske samfunnet. En av beboerne sier «Her bor de som ingen vil ha» og en annen sier «Her bor de som ikke klarer å ta vare på seg sjøl».

Integreringsutfordringer gjelder imidlertid også for andre grupper som kan oppleve barrierer for å delta på ulike samfunnsarenaer. Det kan handle om en rekke ulike forhold, og også mulige kombinasjoner av disse, som; manglende kvalifikasjoner og mulighet for arbeidsdeltakelse, språklige og kulturelle barrierer, rusavhengighet, psykososiale funksjonsnedsettelse, fysiske funksjonsnedsettelse og ensomhet og isolasjon. Det er grunn til å spørre seg hvilket integreringspotensiale som ligger i bomiljøer hvor så mange personer med utfordringer på ulike områder samles. Flere av beboerne, både de som deltok som medforskere og de som ble intervjuet var opptatt av dette. To av dem sier det slik:

«To av etasjene i den ene gården minte mer om en institusjon enn vanlige boliger»

«Kommunen setter sammen folk som ikke tåler bråk og mye uro med utagerende villstyringer».

Vi ser også tendenser til at beboere i kommunale gårder ser ut til å utvikle større aksept eller toleranse for uro i bomiljøet enn i andre områder og segmenter av boligmarkedet. Funnene kan tyde på at botryggheten – det å ha det som oppfattes som en seriøs utleier som kommunen i ryggen – gjør at en del beboere «finner seg i» mer enn mange andre gjør i sitt bomiljø. En av medforskerne som var beboer sier: «Vi vil at det skal være mer enn bare: «Se, her har du en bolig. Se hva du kan gjøre med den. Det må også handle om å skape et godt bomiljø».

I Regjeringens integreringsstrategi (2019-2022: side 43-44) vektlegges «hverdagsintegrering». Hverdagsintegreringen skjer blant annet i bo- og nærmiljø og kan styrkes gjennom felles møteplasser og ved å skape rom for tillit, tilhørighet, nettverk og deltagelse. Undersøkelser som denne boindeksen viser at det i mindre geografiske områder, som ikke er omfattet av store statlig-kommunale områdesatsinger også kan være behov for målrettet innsats over tid for å styrke hverdagsintegreringen og øke forutsetningene for deltagelse på flere arenaer i samfunnet. Selv om også noen tidligere undersøkelser har pekt på problemstillingene knyttet til bomiljø så er det svært få som har fått opplevelsene og vurderingene av bomiljøet direkte fra beboerne selv. Denne rapporten er et bidrag til å bringe fram beboernes egne stemmer også om disse temaene.

Hele 90 prosent av de spurte beboerne oppgir at de kunne tenke seg å delta på dugnad og om lag to av tre oppgir det samme for en rekke andre aktiviteter som informasjonsmøter, beboerfest og aktivitetsdag for barn og unge. Om lag halvparten oppgir dessuten at de kunne tenke seg å selv ta initiativ til ulike beboeraktiviteter. Det ser derfor ut til å være et stort – og delvis uutnyttet – potensiale for sterkere medvirkning og organiserte aktiviteter blant beboerne. Å bidra til at beboerne mobiliserer egne krefter og innsats er etter vårt syn en sentral forutsetning for det videre arbeidet med å styrke bomiljøet og den gode beboeropplevelsen.

## 4. Boindeks – hvordan gjorde vi det?

Boindeks-prosjektet er først og fremst et prosjekt som utvikler og tester ut nye metoder for å få bedre kunnskap om bosituasjonen i kommunale leieboliger. I dette kapitlet vil vi presentere hvordan vi (1) tenkte å gjennomføre prosjektet, (2) hvordan vi faktisk gjorde det og (3) hvilke erfaringer vi gjorde oss underveis. De to viktigste metodiske grepene som ble tatt var:

- å gjennomføre feltarbeidet som hjemme-hos intervjuer i kommunale boliger,
- å gjennomføre prosjektet i et partnerskap mellom medforskere – kommunale beboere og masterstudenter i sosialt arbeid – og en prosjektgruppe bestående av Leieboerforeningen og vitenskapelig ansatte fra OsloMet og VID (figur 4.1).

I tillegg spilte Bærum kommune en viktig rolle i prosjektet ved å legge til rette for at det kunne gjennomføres i tre av deres kommunale leiegårder. Fra starten av var planen å gjennomføre prosjektet i noen utvalgte kommunale gårder i Oslo kommune, men da Oslo kommune av ulike grunner valgte å trekke seg fra prosjektet ble det gjennomført i Bærum kommune i stedet.



Figur 4-1 Involverte aktører i arbeidet med boindeksen: partnerskap og medforskere.

### Partnerskap og medforskere

Å inngå partnerskap var sentralt for å få til prosjektet. Ideen oppstod hos Leieboerforeningen som knyttet til seg vitenskapelig ansatte fra Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) ved OsloMet og VID vitenskapelig høyskole. Alle partnerne hadde unik kompetanse og viktige roller i prosjektet som supplerte hverandre. Leieboerforeningen har omfattende kunnskap om feltet, høy tillit både blant leietakere og blant sentrale aktører på feltet, samt erfaring med beboerorganisering. Gjennom sine nettverk stod Lbf blant annet for rekruttering av kommunale beboere og bidro med stort engasjement og mye frivillig innsats. Forskerne fra VID og AFI bidro med kunnskap om det boligsosiale feltet og sosialt arbeid, rekruttering av studenter samt metodekunnskap og nettverk. Både beboere og studenter som ble rekruttert til prosjektet deltok som medforskere.

Medforskerne bidro med verdifull kompetanse som viste seg å bli helt avgjørende både for gjennomføringen og resultatene av prosjektet. Medforskerne som hadde erfaring som beboere i kommunale boliger fungerte som likemenn og –kvinner overfor informantene og hverandre. De

bidro også sterkt til at prosjektgruppa som helhet ble styrket med mellommenneskelig, kulturell og språklige kompetanse.

Masterstudentene i sosialt arbeid bidro med metodekunnskap og erfaring fra ulike typer av sosialt arbeid. Gjennom sin grunnutdanning og arbeidserfaring hadde de alle erfaring med å møte folk i ulike livssituasjoner. Som tilknyttet studieprogrammet «sosialt arbeid i partnerskap» viste de også stor interesse for partnerskapsideen og hadde en åpen holdning til metodeutviklingen i prosjektet.

## Rekruttering av medforskere – beboere og studenter

Høsten 2017 startet rekrutteringsarbeidet for å få med medforskere i prosjektet. Som tidligere nevnt var ideen at kommunale beboere skulle delta ut fra et prinsipp om likemannsintervjuer, og masterstudenter i sosialt arbeid skulle delta på basis av sin erfaring og kompetanse med kvalitative intervju, interesse for å utforske partnerskapsmodeller og arbeidserfaring fra sosialt arbeid.

*Rekruttering av kommunale beboere:* Leieboerforeningen rekrutterte kommunale leieboere gjennom sitt medlemsregister og via annonser på nett. Bare et fåtall av medlemmene i Lbf oppgir hvem som er utleier. Blant de kommunale leieboerne i Oslo var 29 kommunale beboere registrert med epostadresse. Foreningen la også ut en egen artikkel om hvor de søkte etter kommunale beboere med som medforskere på foreningens hjemmeside (se vedlegg 1) og på facebook. Totalt ti personer meldte at de var interesserte og seks av disse svarte på en kort undersøkelse om hvorfor de ønsket å være med. Totalt deltok fem beboere fra Oslo i den innledende delen av prosjektet hvorav én falt av underveis. Totalt deltok altså fire beboere fra Oslo som medforskere gjennom hele prosjektet.

For å motivere leieboere til å delta la vi vekt på muligheten til «å bidra aktivt med dine egne erfaringer i en unik og innovativ pilotstudie sammen med et team av forskere, fagfolk og masterstudenter». Videre understreket vi at «Forskningsprosjektet kan få betydning for den videre utviklingen av den kommunale boligsektoren og bidra til økt beboermedvirkning». Beboere som deltok ville dessuten få et gavekort med verdi på kroner 2 000, få dekket reisekostnader og få attest. Alle deltakerne ville følges opp med veiledning og bistand. Forventingen til deltakerne var at de kunne delta på to økter for å utvikle opplegget og få undervisning i forskningsmetode og intervjueteknikk samt tre økter med intervjuer, totalt om lag 20 - 25 timers innsats. Totalt ti kommunale beboere fra ulike kommunale gårder i Oslo visste interesse for prosjektet og fem av disse fikk tilbud om å delta.

Rekruttering av kommunale leieboere fra Bærum kommune ble gjennomført av kommunen selv. Bomiljøarbeidere forespurte aktuelle beboere som de kjente til fra tidligere medvirkningsarbeid i to kommunale gårder og rekrutterte syv kandidater som var interessert i å vite mer. Fire av disse fikk tilbudet og deltok på i den innledende delen av prosjektet, hvorav én falt av underveis.

Kriterier for deltakelse for kommunale beboere:

- Ikke være bosatt i de kommunale gårdene der feltarbeid og intervjuer fant sted
- Ha erfaring med å være kommunal leietaker
- Ha evne til å innta en lyttende posisjon og skille mellom egne erfaringer og det som kommer fram i intervjuene
- Ha evne og forståelse for at informasjon som fremkommer i intervjuene må behandles konfidensielt
- Ha tid og mulighet til å delta på opplæring i metode og feltarbeid

Totalt var det 17 beboere som viste interesse for å delta i prosjektet. I vurderingsprosessen valgte vi ut de som oppfylte kriteriene og var best egnet, samt at noen trakk seg av ulike grunner. Det var dermed ni kommunale beboere som deltok på de to innledende øktene med opplæring- og medvirkning, hvorav to falt av etterkant. Tilslutt var det syv beboere som deltok i



intervjuene. En lærdom er derfor at man fra starten bør rekruttere flere medforskere enn man trenger fordi det er helt vanlig at det blir en del frafall underveis.

*Rekruttering av masterstudenter i sosialt arbeid:* VID rekrutterte masterstudenter i sosialt arbeid. Leieboerforeningen og AFI deltok på et informasjonsmøte med studenter, og et møte hvor alle interesserte studenter deltok for å få mer informasjon.

*Sammensetningen av medforskere og prosjektgruppen:* Vi ønsket å sette sammen en gruppe medforskere som hadde en variert bakgrunn. Både blant beboere og studenter hadde vi dermed et mål om rekruttere personer med variasjon i alder, kjønn, språk, etnisitet og livserfaringer.

Tanken var at beboerne og studentene ville utfylle hverandre i rollen som medforskere, og at det derfor var lurt at de gikk sammen to og to. Gjennom erfaringene og kompetansen knyttet til rollen som sosialarbeidere og kommunale leieboere ville de supplere hverandre, noe som ville være en styrke i møter og samtaler med de kommunale leieboerne vi skulle intervjuer.

Totalt bestod medforskergruppen av syv kommunale beboere og fire masterstudenter. Aldersmessig var medforskerne fra 25 til 70 år gamle, og selv om noen av medforskerne var menn var det en klar overvekt av kvinner. Når det gjelder etnisitet var de fleste etnisk norske, men gruppen bestod også av personer med andre fødeland. Språklig dekket gruppen norsk, engelsk, arabisk, somali og flere andre språk. Medforskerne hadde dessuten en variert bakgrunn når det gjaldt arbeidserfaring, utdanning (fra relativt lite til masternivå), deltakelse i ulike organisasjoner og lag og annen livserfaring.

Prosjektgruppen bestod av fire personer hvorav to var vitenskapelig ansatte og to representerte Leieboerforeningen (Lbf). Gruppen bestod av tre menn og én kvinne i alderen 45 til 67 år, alle med etnisk norsk bakgrunn. Til sammen representerte medforskerne og prosjektgruppen et mangfold langs flere dimensjoner.

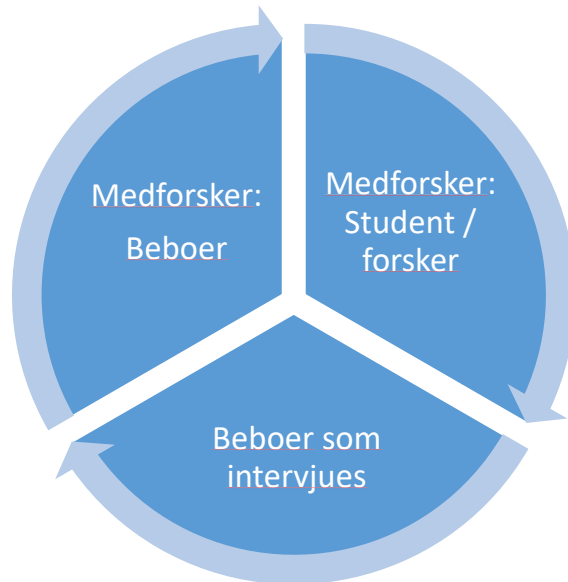
## Metodeopplæring og forberedelse til feltarbeid

Medforskerne ble invitert med på et innledende opplærings- og medvirkningsopplegg for å forberede feltarbeidet. Det var lagt opp som to 4-timers økter fordelt på to påfølgende dager. Hensikten med dette var sammensatt. Det var viktig at medforskerne ble kjent med hverandre og med prosjektgruppa siden vi skulle jobbe tett sammen i felt. Vi ville forankre, bygge tillit og teamfølelse. Dessuten var det helt sentralt å ha opplæring i intervjuteknikk og andre sider ved det å være medforsker. Å få innspill på hvilke temaer som var viktig å undersøke, hvilke spørsmål vi skulle stille og hvordan disse skulle formuleres så vi som avgjørende for kvaliteten på undersøkelsen.

Vi startet første økt med en kort presentasjon av alle deltakerne og et bli-kjent-opplegg for å bryte isen. Deretter delte vi opp medforskerne og hadde separate introduksjoner til opplegget for studenter og beboere hver for seg. Dette var for at vi fra starten av ønsket å etablere en tydelig rolleforståelse hos de to gruppene av medforskere. Prosjektideen ble så presentert for hele gruppa samlet. Utkastet til intervjuguide ble presentert slik at medforskerne fikk en første introduksjon til temaene vi ønsket å undersøke, og dermed sette i gang deres kreativitet og tankevirksomhet rundt hvilke tema de mente var viktige og om noe var utelatt.

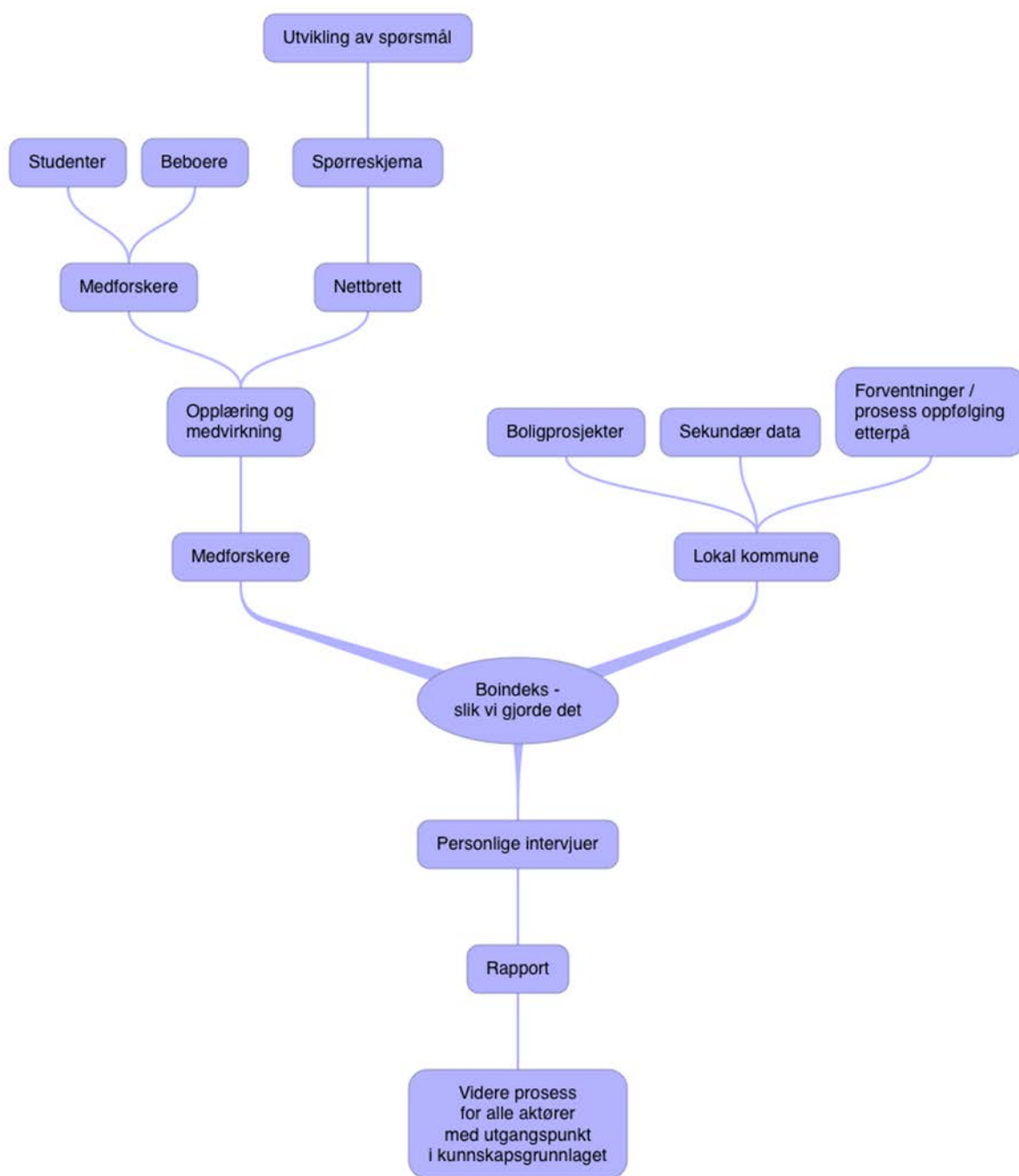
Å forstå rollen som intervjuer ble også formidlet tidlig. Grunnleggende aspekter som å ha en lyttende holdning, søke å være mest mulig nøytral og minst mulig ledende når man stiller spørsmål og respekten for hva som er privat. Intervjuteknikk fikk også en sentral plass i opplæringen. Vi jobbet en del med forståelsen av at man som beboer kan dra nytte av sine erfaringer og sin likeverdige posisjon i intervjuene, og at dette handler om evnen til å stille de riktige og gode oppfølgingsspørsmålene, forstå hva som er for privat og ikke, samt gi grunnlag for å forstå og tolke svarene. Mens det ikke handler om å bringe inn sin egen historie eller for eksempel bekrefte informantenes historier ved å si «ja, det har jeg også opplevd».

Vi brukte dessuten mye tid på å øve på intervjusituasjonen i smågrupper ved at man byttet på å innta de tre ulike rollene; den som blir intervjuet, medforskeren som ledet samtalen og medforskeren med ansvar for å registrere svarene (figur 4.2). Disse øvelsene førte til flere ting. Øvelsene bidro til ren trening og dermed økt trygghet i intervjusituasjonen, vi ble kjent med hverandre og med intervjuguiden og vi oppdaget flere spørsmålsformuleringer og svaralternativer som ikke fungerte så bra og som måtte endres.



Figur 4-2 Aktørene i intervjusituasjonen. Beboer og student/forsker som medforskere og beboer som intervjues.

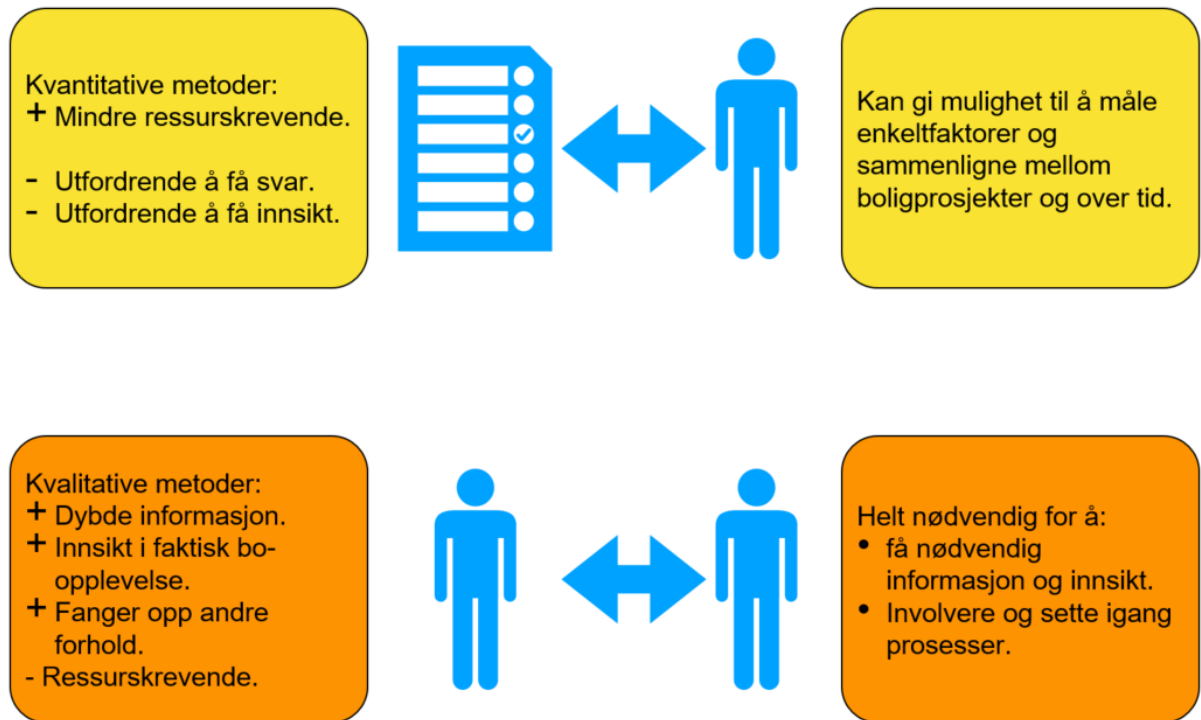
Betydningen av personvern og taushetsplikt overfor all informasjon man mottok om beboerne som ble intervjuet var helst sentralt. Og i tråd med retningslinjene fra NSD måtte alle medforskerne underskrive taushetserklæringer. Et annet viktig tema var medforskernes egen sikkerhet. Når man oppsøker personer i deres eget hjem må man ta sine forholdsregler for å minimere risikoen for at det kunne oppstå ubehagelige eller truende situasjoner. Vi kommer tilbake til dette senere i kapitlet.



Figur 4-3 «Slik gjorde vi det» - skjematisk oversikt over elementene i prosessen i pilotprosjektet.

## Nettundersøkelse og intervjuguide – utvikling av tema og spørsmål

I hele prosjektperioden stod vi i et spenn mellom å få så mye dybdekunnskap og innsikt som mulig, og det å få svar fra så mange beboere som mulig. Avveiningen mellom kvantitative og kvalitative metoder var derfor sentral (figur 4.4).



Figur 4-4 Vurdering av ulike metoder for å få fram beboernes stemmer.

Som tidligere nevnt ønsket vi å gjennomføre datainnsamlingen via en kombinasjon av intervju og et nettbasert spørreskjema med en blanding av åpne og lukkede svaralternativer. En viktig del av pilotstudien var derfor å velge tema og spørsmål som kunne fungere både for et muntlig intervju og en skriftlig utfylling på nettbrett. Vi benyttet to strategier hvor hovedstrategien (1) intervju i respondentenes hjem hvor den ene medforskeren stilte spørsmålene og førte samtalen ut fra en papirversjon av intervjuguiden/spørreskjemaet, mens den andre registrerte svarene via et nettbrett i nettundersøkelsen. Den andre strategien var at beboere som ikke ønsket å la seg intervju eller som vi ikke fikk tak i fikk en mulighet til å (2) fylle ut nettskjemaet på egenhånd. På den måten håpet vi å sikre at flest mulig svarte gjennom å tillate ulike responsformer. Intervjuguide og spørreskjema ble derfor utformet ut fra kriteriet om at begge former skulle fungere best mulig for å få mest mulig lik informasjon via de to variantene. Noe som også førte til enkelte kompromisser i utformingen.

Ved utformingen var det et mål å finne fram til spørsmål som dekket de viktigste sidene ved bosituasjonen – både knyttet til fysiske, sosiale, økonomiske og organisatoriske aspekter. Som alltid i slike undersøkelser – både for utfylling av nettskjema og intervju – er det en utfordring å finne en god balanse mellom behovet for mest mulig informasjon på den ene siden og et omfang som gjør at flest mulig respondenter velger å delta på den andre siden. Det var svært mye vi ønsket informasjon om og etter hvert som alle ønskelige spørsmål ble inkludert ble det utfordrende å kutte ned til en overkommelig mengde. Ideelt sett ønsket vi at utfyllingen av

nettskjemaet skulle ta maks en halvtime, mens intervjuene skulle vare maks en time. Vurderingen av hvilken informasjon som var viktigst og hvilke ordvalg og formuleringer som fungerte best var sentral. Det oppsto dessuten en viktig avveining knyttet til å få mest mulig relevant informasjon versus å stille spørsmål som kunne virke for påtrengende eller ubehagelige.

På alle disse punktene fikk vi nyttige innspill fra medforskerne – både studenter og beboere. Vi ba om innspill på tema, rekkefølge, spørsmål og formuleringer, og stilte spørsmål som: Er det noe dere umiddelbart reagerer på? Er det noe som virker unødvendig? Er det noe vi har glemt? Beboerne hadde særlig mange gode vurderinger basert på egne erfaringer.. Det handlet for eksempel om hva som er relevant, hva som oppleves som for sensitivt og dermed kan føre til at man ikke fullfører, trekker seg eller avstår fra å svare på enkeltspørsmål.

Vi hentet inspirasjon fra en rekke eksisterende boligrelaterte undersøkelser<sup>12</sup> for å finne fram til relevante tema, spørsmål og formuleringer. Det var minst to begrunnelser for dette. For det første ville vi ta i bruk noe av den kunnskapen som allerede finnes på feltet og de erfaringene man har gjort seg med tidligere intervjuundersøkelser. Å benytte spørsmål fra tidligere undersøkelser bidrar til validere kvaliteten på undersøkelsen. For det andre ville det å stille spørsmål som er stilt i andre undersøkelser muliggjøre sammenligning; man kan få en pekepinn om hvordan funnene vi avdekker står i relasjon til tidligere funn andre steder. Etter en del sonderinger og drøftinger landet vi på fem hovedtema:

- (1) forhold knyttet til selve boligen,
- (2) fellesområdene (fysiske omgivelser),
- (3) forholdet til naboene og det sosiale bomiljøet,
- (4) forhold knyttet til leieforholdet (husleie, kontrakt osv),
- (5) kontakten *med* og relasjonen *til* utleier.

I tillegg stilte vi spørsmål om husholdet som antall personer, kjønn, alder, fødeland, utdanning, hovedbeskjeftigelse og litt om deltakelse og interessen for å engasjere seg i ulike aktiviteter i nabolaget, samt botid og eventuelle flyttemotiv- og planer.

Medforskerne var involvert i utformingen av spørsmålene og etter anbefaling fra flere valgte vi blant annet å kutte spørsmål om inntekt, helse, om hvorfor man bor i kommunal bolig og inngående spørsmål om ulike oppfølgingstjenester beboerne hadde. Medforskerne bidro dessuten til å forenkle språket og ordvalget slik at spørsmålet ble mer umiddelbart forståelige. I ettertid ser vi at vi kunne hatt nytte av å bruke enda mer tid på denne kvalitetssikringen før vi startet opp.

### *Ulike typer spørsmål*

*Åpne og lukkede spørsmål:* Vi endte opp med 57 spørsmål (se spørreskjema/intervjuguide i vedlegg). Spørsmålene er hovedsakelig satt opp med forhåndsdefinerte svarkategorier (43 spørsmål har denne formen). Men i flere av disse spørsmålene åpnes det for en kort utdyping i et åpent felt i en «annet»-kategori (15 spørsmål) eller et selvstendig oppfølgende åpent spørsmål med mer plass til utdyping (4 spørsmål). Dessuten er det flere spørsmål som er åpne (14 spørsmål). Disse har enten helt korte svar (for eksempel spm 12: oppgi antall rom og kvadratmeter) eller lengre svar (for eksempel spm 22: Når du tenker på nabolaget ditt, hva er det første du tenker på?). Spørsmålene med forhåndsdefinerte svarkategorier varierer dessuten mellom gjensidig utelukkende kategorier (du må velge ett svar – eks spm 9 om botid) og

---

<sup>12</sup> AktivBo i Sverige, EU-SILC 2015 (Revolv & Holmøy 2016), Leieboerforeningens (Lbf) Leieboerundersøkelse 2015 og 2017, Boligbygg KS sin spørreundersøkelse til kommunale beboere i Oslo (2011), AFIs beboersurvey i utvalgte bydeler i Oslo som del av sosiokulturelle stedsanalyser knyttet til områdeinnsats (Brattbakk m fl 2015, 2017, Andersen m fl 2018), Kaasa, Myhre og Wolls studie av «minoritetsnorske familiers boligsituasjon i Bydel Bjerke i 2008.

spørsmål der du kan krysse av for flere av svaralternativene (eks spm 40 ulike former for kontakt med kommunen som boligutleier).

Medforskernes erfaringer med åpne svarfelt var varierende. Selv om noen beboere svarte relativt kort og konsist på spørsmålene var erfaringen at de fleste hadde mye å fortelle og gav utfyllende svar på mange av spørsmålene. Noen ganger hadde det derfor være ønskelig med flere åpne svarfelt. Dette kom opp underveis i datainnsamlingen og vi oppfordret da til at man skrev dette inn i det neste åpne feltet i skjemaet eller i det oppsummerende feltet helt til slutt i skjemaet. En tilbakemelding fra mange var dessuten at det var krevende å klare å skrive raskt nok på nettbrettet underveis i intervjuet og å få med seg alle faktorene som respondentene kom med. En del informasjon kan ha gått tapt som følge av dette. Vi forsøkte å bøte på dette på to måter: (1) medforskeren som stilte spørsmålene og ledet samtalen kunne notere stikkord underveis i intervjuet på sin papirversjon av spørreskjemaet, og (2) de to medforskerne kunne sette seg ned i etterkant av intervjuet og skrive ned ting de kom på som de ikke rakk å notere underveis. Her var det til god hjelp å være to medforskere i hvert intervju slik at man kunne hjelpe hverandre med å huske hva som var sagt og også noen ganger å forstå og tolke det informantene fortalte.

*Graderte svaralternativ:* Vi tok også i bruk spørsmål med graderte svaralternativ hvor man skal gi sin vurdering på en skala (for eksempel spm 12: Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med leiligheten alt i alt? Kryss av på en skala fra en til fire). Tolv av spørsmålene hadde gradering i en eller annen form. Et annet eksempel på spørsmål med gradert skala er spørsmål hvor man presenteres for en rekke påstander som man skal ta stilling til ut fra hvor enig eller uenig man er (eks spm 28: I hvilken grad synes du at nabolaget ditt har endret seg de siste årene?).

En viktig erfaring med denne typen graderte spørsmål fra medforskerne var at mange respondenter opplevde det som vanskelig å gjøre en slik vurdering. Vi tror det kan være flere årsaker til dette. For det første fungerer muligens slike graderte spørsmål bedre når man fyller ut skjemaet på egenhånd enn i et muntlig intervju der alternativene blir lest opp. Dette kan gjøre det vanskelig å huske alternativene og klare å plassere seg riktig. For det andre hadde mange av beboerne begrensede norskerdigheter og dermed var nyansene i de ulike gradene vanskelige å forstå for mange. Et forslag som kom opp var at man her enten kunne erstattet teksten med smilefjes-symboler eller supplert teksten med slike symboler. Det var flere av medforskerne som tegnet opp smilefjes-symboler (fra veldig blid til veldig sur) på et ark for å lette kommunikasjonen og forståelsen rundt disse spørsmålene. Fordelene med slike smilefjes er at de er visuelle og enkle og forstå på tvers av språklige barrierer og at mange er vant til disse fra undersøkelser eller tester i andre sammenhenger.

*Gjentagende spørsmål:* Mange lærebøker i spørsmålsutforming vektlegger at det å spørre om det samme flere ganger, men med litt ulik formulering kan styrke funnenes gyldighet og samtidig gi verdifulle nyanseringer av svarene. Dette gjelder særlig det som oppfattes som kjernetemaet- og spørsmålene i den konkrete undersøkelsen. I tråd med dette utformet vi flere spørsmål som forsøkte å fange opp den samme tematikken på litt ulikt vis. En måte å gjøre dette på var at vi hadde noen generelle spørsmål om selve boligen, fellesområder og bomiljøet innledningsvis for å få beboernes umiddelbare tanker om dette (spm 5 og 6). Deretter spurte vi litt mer detaljert om de samme temaene (spm 12 – 19 og 22 – 31) for å komme litt dypere og gi bedre innsikt i hvilke sider ved boligene, fellesområdene og bomiljøet de vektla og hadde synspunkter på. Etter at de hadde vært gjennom disse mer detaljerte spørsmålsbatteriene ønsket vi å få en oppsummerende vurdering – og det var et poeng at denne skulle gjøres etter at de hadde blitt ledet gjennom de ulike konkrete aspektene ved temaene – for å se om en slik nøyere gjennomtenkning ville påvirke helhetsvurderingen (spm 20-21 og 32).

Medforskernes tilbakemeldinger på dette punktet var imidlertid at beboerne oppfattet dette som unødvendige gjentakelser som gjorde at de ble lei og litt demotiverte. Noen sa rett ut av «det har jeg svart på før», mens i andre tilfeller oppstod det bare en litt pinlig situasjon der medforskerne opplevde det som ubehagelig å stille spørsmål som ut fra situasjonen åpenbart ble opplevd som en unødvendig og tidkrevende gjentakelse. Tross gode intensjoner er altså

den samlede vurderingen at flere av disse spørsmålene burde kuttes både av hensyn til tidsbruk og motivasjon.

*Egen utfylling av nettskjemaet:* Ingen av beboerne besvarte nettskjemaet på egenhånd. Dette på tross av oppslag i gårdene, lapper i postkassene og at mange tok imot informasjon om undersøkelsen fra intervjukorpset når de ringte på og informerte dem muntlig samt gav dem en flyer med lenke til undersøkelsen som kunne besvares via mobil, nettbrett eller PC. At ingen valgte å svare på nettundersøkelsen på egenhånd forteller en del om hvilke barrierer mange av beboerne har for å delta i slike undersøkelser og hvilke ressurser og motivasjon de har for slik deltakelse. En opplagt utfordring for mange kan ha vært språkbarrieren for mange med annet morsmål enn norsk, men vi vet fra tidligere undersøkelser at mange utsatte grupper i tillegg ikke ønsker å dele informasjon om seg selv på denne måten. Det kan handle om manglende tillit til hvordan informasjonen benyttes av forskere og myndigheter, liten erfaring med å delta i slike undersøkelser eller manglende kompetanse – inkludert frykt for å si eller gjøre noe feil –når de besvarer spørreskjemaet.

## Utvelgelse og forberedelse i de kommunale gårdene

Vi mente det var avgjørende å gjennomføre pilotundersøkelsen i en kommune som ønsket undersøkelsen velkommen, kunne bidra med informasjon og tilrettelegging og som ville følge opp funnene med forbedringstiltak i etterkant. Vi hadde derfor flere innledende runder med representanter fra den valgte kommunen hvor undersøkelsesopplegget ble presentert og hvor vi i samarbeid vurderte og valgte egnede boligprosjekter. En befaring til de aktuelle gårdene ble gjennomført med representanter fra kommunen og prosjektgruppa. Flere vurderingskriterier ble satt opp som veiledende for prosessen med å velge ut egnede gårder:

- *Beboersammensetning:* blandet, og med et visst innslag av barnefamilier.
- *Boligstørrelse:* variasjon i størrelse, både i antall rom og kvadratmeter.
- *Type boligprosjekt/gård:* vi ønsket et prosjekt med et visst antall kommunale leiligheter hvor hele eiendommen var i kommunal eie, og unngå spredte enkeltboliger i borettslag og sameier.
- *Størrelse på boligprosjekt/gård:* Antall leiligheter kunne ligge et sted mellom 20 og 80.

Kommunen stilte med informasjon om disse aspektene ved aktuelle boligprosjekter. Som tidligere nevnt ble det valgt tre leiegårder som er heleid av kommunen og som hver hadde mellom 30 og 60 boliger, og som hadde relativt stor variasjon i boligstørrelser og beboersammensetning.

Informasjon til beboerne i de tre gårdene om undersøkelsen og hvilke tidspunkter den ville bli gjennomført ble hengt opp på oppslagstavler og hoveddører, og lagt i alle postkasser. Her fikk vi bistand fra kommunen slik at dette ble gjort i samråd med vaktmester. På intervjudagene fikk vi låne nøkler til hoveddørene slik at vi enkelt kom inn i bygningene.

## Logistikk

For å gjennomføre selve feltarbeidet og intervjuene var det behov for en relativt omfattende koordinering og logistikk som omfattet det å ha en møteplass for medforskerne nært de aktuelle boligprosjektene med mat, pauser og sosialt samvær, samt transport til og fra.

*Møteplass for medforskere:* Det var viktig for gjennomføringen av intervjuene og feltarbeidet å ha en base i nærheten av de kommunale boligprosjektene. Vi fikk derfor via våre kontaktpersoner i kommunen til en avtale om å leie et lokale i umiddelbar nærhet til det ene boligprosjektet hvor vi kunne samles for å koordinere arbeidet, holde oversikt og for pauser med mat og som varmestue for intervjuerne.

*Transport:* Medforskerne bodde spredt i to ulike kommuner. Vi så det derfor som sentralt å sørge for transport til og fra de kommunale gårdene som undersøkelsen omfattet. En minibuss ble leid inn slik at vi hadde fellestransport slik at deltakerne i minst mulig grad skulle være avhengig av kollektivtransport eller egen bil. Det gav i tillegg muligheten for å samsnakkes og dele informasjon i bussen, og i tillegg fungerte den delvis som en base for pauser og koordinering i det ene av boligprosjektene hvor vi ikke hadde tilgang til et møtelokale.

*Mat og sosialt samvær:* Feltarbeidskveldene varte fra 5-7 timer, og dermed var det behov for mat og pauser underveis. Dette var også viktig for å dele erfaringer underveis i feltarbeid og mellom intervjuer. I tillegg var det å utvikle tillit og samhold blant deltakerne gjennom sosialt samvær også en viktig komponent både for at det skulle være hyggelig og givende å delta og for at arbeidet skulle gli lettere. Særlig når man involverer medforskere på frivillig basis (kun mot et lite honorar) er det sentralt at det oppleves meningsfylt, sosialt og hyggelig å delta.

## Feltarbeid: banke dører og intervju med hjemmebesøk

Vi valgt en datainnsamlingsmetode hvor vi oppsøkte kommunale leieboere hjemme ved å «banke dører». Informasjon var gått ut via flyers i postkasser og oppslag i gårdene. Mange, men ikke alle beboere, hadde fått med seg denne informasjonen og forstod raskt hvem vi var. Et element som bidro til rask gjenkjenning var at vi hadde med oss de samme flyerne som de hadde mottatt i postkassa som vi viste fram når vi presenterte oss. I tillegg til gjenkjenningen oppfattet vi at forhåndsinformasjonen også hadde vært viktig for å trygge beboerne, både knyttet til å åpne døren for oss og invitere oss inn.

Feltarbeidet pågikk over fem ettermiddager og kvelder i mars 2018. I det minste boligprosjektet var vi tilstede tre kvelder, mens i de to øvrige var vi tilstede alle fem øktene. Tidspunktene varierte noe, men foregikk stort sett fra kl 15 til kl 21. I dette tidsrommet var det lettest å få til intervjuer. Intervjuene varte i gjennomsnitt om lag én time, og varierte fra 30 minutter på det korteste til nærmere to timer på det lengste.

Vi arbeidet systematisk når vi fordelte leiligheter og etasjer mellom intervjugruppene, registrerte hvem som ikke åpnet opp, hvem som åpnet opp og lot seg intervjuet der og da, hvem som åpnet opp og gjorde avtale om intervju på et senere tidspunkt samt hvem som åpnet opp og takket nei til å bli intervjuet. Grundig registreringer av dette var viktig for å sikre at alle leiligheter fikk besøk, at vi ikke ringte på hos samme hushold flere ganger i løpet av den samme kvelden, at vi ikke ringte på flere ganger hos hushold som hadde takket nei og for å finne tilbake til hushold som ønsket å la seg intervjuet på et senere tidspunkt. I leiligheter der ingen var hjemme ved første besøk prøvde vi igjen neste gang vi var tilstede.

De som takket nei til intervju ble oppfordret til å besvare nettundersøkelsen på egenhånd via mobil, nettbrett eller PC, og fikk tildelt en lapp med nettside og QR-kode for å gjøre det enkelt å besvare. Når vi avsluttet prosjektet noen uker senere var det imidlertid ingen som hadde benyttet seg av denne muligheten.

I tillegg til å banke dører var det som regel også minst én person fra prosjektgruppa som stod på fellesområdet inne i bygningene eller rett utenfor som snakket med beboere som kom og gikk og delte ut flyere.. Dette viste seg å være en god rekrutteringsstrategi, og førte til flere intervjuer..

44 hushold inviterte oss inn til intervju i sitt eget hjem, mens fire hushold ønsket å la intervjuet foregå utenfor hjemmet. Ett av disse intervjuene ble gjennomført i korridoren utenfor der de bodde, mens tre ble gjort i møtelokalet like ved.



### *Noen erfaringer og refleksjoner fra intervjusituasjonen*

Flere av medforskerne som var kommunale beboere fortalte at de opplevde at det hadde betydning for intervjuene at de var kommunale beboere som intervjuet andre kommunale beboere. Flere nevnte dette innledningsvis i samtalen når beboerne hadde åpnet døren og intervjuerne presenterte seg selv og sitt ærend. En vanlig måte å presentere seg på var «jeg bor også i en kommunal bolig som deg». En medforsker fortalte «jeg sa alltid at jeg bodde i kommunal bolig selv, og tror det var viktig for kontakten vi fikk». En annen medforsker oppsummerte erfaringene sine på dette punktet slik: «Vi har en masse taus kunnskap som var nyttig når vi intervjuet beboerne». Selv om de fleste var samstemte om at det å selv være kommunal beboer hadde betydning for å oppnå kontakt var det samtidig også litt ulike synspunkter på dette. En av medforskerne uttrykte dette slik: «Jeg tror det viktigste er at det er vanlige, hyggelig, jordnære folk som banker på. Selv glemte jeg noen ganger å si at jeg var kommunal beboer». Selv om ikke så mange var enige i at det å være kommunal beboer hadde begrenset betydning for å oppnå kontakt, var samtlige enige om at det å være en *vanlig, hyggelig og jordnær person* uansett var avgjørende for å få oppnå kontakt og få til en god intervjusamtale.

Gjennomføringen av dette feltarbeidet har gitt oss et klart inntrykk av at det å gå to og to, og være minst én kvinne virker betryggende på de som skal intervjues. Erfaring fra andre prosjekter (Brattbakk m fl 2017) peker i retning av at det kan virke betryggende og mindre truende når kvinner intervjuer framfor menn, særlig når intervjuene foregår i informantenes eget hjem. Vi sørget derfor å at det var minst én kvinne i hvert intervju-par. Å gå to og to sammen var dessuten en viktig strategi for å trygge intervjuerne. Det er ikke til å komme fra at det i noen sjeldne tilfeller kan være en viss risiko knyttet til å gjennomføre intervjuer i informantenes eget hjem. Å være to intervjuere bidro til å redusere denne risikoen og gjorde at intervjusituasjonen opplevdes tryggere.

Etter hver kveldsøkt med intervjuer og feltarbeid hadde vi alltid en avsluttende oppsummering og erfaringsutveksling i bussen hjem for å fange opp umiddelbare inntrykk, erfaringer og reaksjoner blant medforskerne og prosjektgruppa.

## Evaluering fra medforskerne

En måned etter at feltarbeidet var avsluttet samlet vi medforskerne til en erfaringsamling for å få deres vurderinger både av det metodiske opplegget (hvordan vi gjorde det) og boforholdene i de undersøkte kommunale gårdene (hvilke empiriske funn vi gjorde). Vi oppfordret dem til å sende inn sine refleksjoner skriftlig i forkant. Et par stykker benyttet seg av dette, mens de fleste tilbakemeldingene ble gjort muntlig på samlingen.

Vi opplevde å få svært verdifulle innspill fra medforskerne på denne samlingen. Engasjementet og iveren etter å dele refleksjoner var stor. Erfaringene var fortsatt ferske, samtidig som man hadde fått litt tid til å fordøye og tenke gjennom og reflektere over hva vi hadde vært gjennom. De umiddelbare reaksjonene på hva som fungerte godt og mindre godt under feltarbeidet var innsiktsfulle og svært nyttige for å vurdere fordeler og ulemper med opplegget. Dessuten hadde flere gode forslag til konkrete endringer og forbedringer i opplegget.

Det sterke engasjementet, særlig fra mange av de kommunale leieboerne som var medforskere, viste seg også å ha fått andre og mer personlige utslag som større bevissthet og involvering i sitt eget bomiljø (se også kapittel 2 om empowerment). Flere fortalte også at erfaringen med å delta som medforsker i boindeks-prosjektet hadde gitt dem selvtillit og kraft til takke ja til andre oppgaver i organisasjonsliv og råd/utvalg. Flere beskrev erfaringen som personlig vekst og trygghet til å heve sin egen stemme.

## Databearbeiding, analyse, rapportering og formidling

I dette prosjektet ble medforskerne involvert i analyse og fortolkning av datamaterialet vi samlet inn. Dette gav nyttige innspill, korreksjoner og en bedre forståelse av ulike sider ved opplysninger og fortellinger som informantene hadde delt med oss. Dette foregikk i tre runder. Først som et dialogmøte noen uker etter av feltarbeidet var avsluttet hvor beboerne kom med sine erfaringer på det metodiske opplegget. I tillegg gikk vi igjennom noen av hovedfunnene fra undersøkelsen for første gang. Deretter hadde vi en samling hvor medforskerne kom med innspill på et tidlig rapportutkast. Vi avsluttet så med en innspillsrunde på et nesten fullstendig utkast. Planene videre er at medforskerne også skal delta i ulike former for formidling fra pilotprosjektet. Ved en videreutvikling eller skalering av boindeks-prosjektet i Norge kan det også være aktuelt å bygge videre på det etablerte partnerskapet. Dette ligger noe frem i tid og vil gjennomføres etter at denne rapporten er ferdigstilt.

## 5. Boindeks - erfaringer oppsummert

I dette kapitlet summerer vi opp erfaringene vi har gjort oss med metodene vi benyttet. Det mest sentrale spørsmålet er da hva slags innsikter og kunnskap vi har fått tilgang til gjennom de metodene vi brukte. Klarte vi å fange de viktigste sidene ved beboernes opplevelse av sin bosituasjon og bomiljø? Hva har de ulike aktørene i prosjektet lært om partnerskap og prosessutvikling?

### Boindeks-metoden har gitt unike data

Gjennom de metodene vi har benyttet er det vår klare mening at vi har fått tak i unike data som vi ellers aldri ville fått tilgang til. Vi mener at beboernes stemme i stor grad har fått komme fram og at vi har fått fram innsikter og kunnskap om bosituasjonen og bomiljøet. Vi identifiserer seks nøkkelfaktorer for at vi mener vi i stor grad har lykket:

(1) **Kommunale leieboere som medforskere:** Den aller viktigste faktoren for å lykkes var at vi rekrutterte kommunale beboere som medforskere. Kombinasjonen av det å ha en *likeverdig posisjon* og det å ha *felles erfaringer* (både intervjuere og de som ble intervjuet var kommunale beboere) og den *kulturelle og språklige kompetansen* til beboerne (de representerte ulike språklige, etniske og religiøse grupper) som var medforskere gav oss *tilgang* (folk åpnet dørene sine og invitert oss inn) og *en bedre forståelse og innsikt* i de intervjuede beboernes bolig- og livssituasjon. Det er vår klare vurdering at mye av dette ville vi aldri oppnådd med et «tradisjonelt» intervjueteam bestående av profesjonelle intervjuere.

(2) **Kombinasjonen av kommunale leietaker og studenter som medforskere:** Denne kombinasjonen var viktig for trening og opplæring av medforskere, tryggheten i å gå to og to sammen og for beboerne som kunne støtte seg på masterstudentenes metodiske erfaringer og erfaringer med sosialt arbeid. Masterstudentene som deltok hadde også arbeidserfaring med sosialt arbeid overfor ulike grupper. I flere konkrete situasjoner gikk det også andre veien: medforskerne som var kommunale beboere hadde ulike erfaringer og kompetanse (språk, kultur, taus kunnskap, etc) som var helt avgjørende for en god intervjusituasjon og forståelsen av hva informantene fortalte. I disse tilfellene var det studentene og forskerne som støttet seg på medforskerne. Opplevelsen av likeverdighet og partnerskap i dette prosjektet har trolig nær sammenheng med at alle også ble avhengig av hverandre i gjennomføringen av prosessen.

(3) **Medvirkning fra medforskerne i hele forskningsprosessen:** Medforskerens innspill på opplegget for boindeksen, særlig utforming av spørsmål og hvordan intervjusituasjonen skulle legges opp var avgjørende. Intervjuguiden ble styrket ved at medforskerne som var beboere visste mye om hvilke spørsmål som ville være gode, støtende, krevende, osv. og bidro dermed til å forbedre formuleringer, bringe inn nye spørsmål og kutte ut spørsmål som av ulike grunner ville fungere dårlig. I dette medvirkningsarbeidet stod bolken med felles opplæring fra partnerskapet av studentene og beboerne sammen sentralt. Vi erfarte at alle parter bidro til et bedre resultat. Samtidig ser vi at dette potensialet kunne vært utnyttet mer for å utforme en enda bedre intervjuguide, og at denne prosessen har lært oss mye om å hvordan vi neste gang kan heve kvaliteten ytterligere.

(4) **Partnerskapet og kompetansen i prosjektteamet:** Leieboerforeningen (Lbf) med lang erfaring med leietakeres situasjon og bomiljøarbeid, VID vitenskapelige høgskole med omfattende kompetanse på sosialt arbeid med særlig vekt på boligsosial kompetanse samt partnerskapsarbeid, Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) ved OsloMet med bred kompetanse på det boligsosiale feltet, leietakerfeltet og bomiljø og nabolagsforskning samt metodologisk kompetanse. Flere av beboerne fremhevet dessuten at forskerne og øvrige prosjektpartnere som deltok i prosjektet fungerte som rollemodeller i intervjusituasjonen og representerte en trygghet gjennom sin intervjuerfaring og kunnskap på feltet.

(5) **Godt samarbeid med kommunens boligsosiale myndigheter:** Et godt samarbeid med Bærum kommune var viktig for prosjektet ved at de kommunalt ansatte bidro med praktisk bistand som informasjon til beboere, tilgang til gårdene og forhåndskunnskap om bygninger, boliger og beboersammensetning. Kommunen var dessuten aktiv med i prosessen med å velge ut egnede gårder og informere om hvilke tiltak og prosesser som var utført eller pågående. Like viktig var at det virket motiverende for mange beboere å vite at Bærum kommune var delaktige i prosjektet fordi det gav visshet om at de erfaringene og innspillene de delte når fram til «de som har ansvar for boligene og har makt til å gjøre endringer». En viktig forutsetning for at dette skal fungere er at kommunen tar beboerne på alvor ved å lytte og legge til rette for medvirkning, og ikke minst forpliktet seg til å følge opp i etterkant slik at medvirkningen blir reell og fører til noe.

(6) **Felles visjon og engasjement:** Deltakerne i prosjektet har delt en form for felles visjon og et engasjement for å bedre bomiljøet i kommunale boliger gjennom økte og reelle muligheter for medvirkning fra beboerne. Visjonen og engasjementet var nok tilstede hos de fleste allerede før prosjektet startet, men har også vokst seg sterkere og kommet som et resultat av det å jobbe sammen i et prosjekt som har hatt dette som et tydelig mål. Erfaringene i felt, altså det å få innsikt i beboernes opplevelser og se hvordan de bodde, bidro til å ytterligere forsterke engasjementet og tydeliggjorde for oss som har deltatt at det er stort behovet for å fortsette å jobbe med en slik visjon.

### **Følger for beboerne i de kommunale gårdene og for kommunen**

Det ser ut til at gjennomføringen av boindeksen i de tre kommunale gårdene har bidratt til økt bevissthet og engasjement hos mange av beboerne. Vi vet en del om dette gjennom kontakten som er opprettholdt med beboerne fra to av gårdene som deltok som medforskere og gjennom kontaktpersoner som er ansatt i kommunen. I tillegg har Leieboerforeningen som en av partnerne i boindeksen i ettertid blitt engasjert av kommunen til å jobbe med beboerorganisering og bomiljø.

Mobiliseringen ser ut til å ha oppstått på flere måter:

For det første har flere av medforskerne som bor i de aktuelle gårdene fått et styrket personlig engasjement gjennom å delta i prosjektet. Flere av disse hadde deltatt i tidligere innspillsrunder arrangert av kommunen, og gjennom boindeks-prosjektet forteller flere at de økte sin bevissthet gjennom møtet med fagpersoner, andre medforskere og beboerne de intervjuet. På én av adressene har to beboere - en medforsker og en informant fra boindeks-prosjektet – deltatt som ressurspersoner i masterstudiet Beboermedvirkning på VID Vitenskapelig Høyskole. Disse beboerne er en viktig ressurs for studentene, og forteller også at de har stor glede og nytte av å møte studenter og dele av sin kunnskap. Beboerne blir sett på som ressurser, og behandlet deretter. Minst én av disse beboerne skal delta i et prosjekt sammen med en av studentene, som del av masterkurset.

For det andre har det oppstått et nytt organ – et innbyggerråd - knyttet til hele nærmiljøet som to av de aktuelle gårdene er en del av bestående av beboere i området, kommunalt ansatte og øvrige aktører. Boindeks-prosjektet kan ha medvirket til denne prosessen. Det ser ut til at bevisstheten blant en del av beboerne som deltok som informanter har ført til mobilisering for forbedringer. Det at noen kommer og stiller spørsmål om bosituasjon og bomiljø kan bidra til at beboerne tenker over situasjonen sin på en grundigere måte og skjønner at dette er temaer som de ikke er alene om, men som også noen «der ute er opptatt av». Dette bidrar til å løfte utfordringer mange beboere føler på individuelt til å bli kollektive utfordringer som gjelder flere (se avsnittet om empowerment i kapittel 2). Gjennom økt refleksjon, oppmerksomhet og at man starter å snakke med naboene sine øker både den enkeltes bevisstgjøring og flere mobiliseres til å tenke at det går an å bidra til å endre denne bosituasjonen. Dette kan altså blant annet ha bidratt til at flere beboere har engasjert seg i arbeidet med å få til en lokal organisering av beboere i to av de tre aktuelle kommunale gårdene.

For det tredje ser det ut til at boindeks-prosjektet har bidratt til at de ansvarlige i kommunen har fått et bedre kunnskapsgrunnlag, fått mer innsikt i situasjonen og fått styrket sine relasjoner til

engasjerte beboere som både ønsker å bidra selv og som stiller krav til kommunen. De kommunale etatene som jobber opp mot beboerne har opplevd et sterkere engasjement og etterspørsel etter endring fra beboerne. Dessuten skal man nok heller ikke undervurdere betydning av den økte kompetansen man har tilegnet seg fra fagpersonene som har deltatt og ikke minst relasjonen til Leieboerforeningen som har mye kunnskap om situasjonen for leietakere og erfaring med medvirkningsarbeid og beboerorganisering i kommunale gårder. Kommunen var som tidligere nevnt i gang med en prosess med medvirkning blant beboerne fordi de har hatt et ønske om å forbedre situasjonen i to av de kommunale gårdene. Arbeidet med boindeksen har styrket dette arbeidet og etter at boindeks-undersøkelsen ble gjennomført har flere tiltak blitt satt i verk og flere er på gang. Informasjonen om dette har vi både fra beboerne og fra kommunen.

For det fjerde har det dessuten blitt formalisert en ny form for partnerskap ved at kommunen har engasjert Leieboerforeningen i et prosjekt hvor målet er å jobbe konkret med bomiljø og beboerorganisering. Samarbeidet strekker seg over ett år, der Leieboerforeningen arrangerer månedlige beboermøter for beboerne i to av gårdene. Dette organet – som er en form for gårdskomiteé – har til hensikt å gi beboerne et verktøy for å jobbe med sitt eget bomiljø. Her kan beboerne diskutere utfordringer og ønsker for bomiljøet sitt, og Leieboerforeningen bistår beboerne med å formidle ønskene til kommunen. Det være seg behovet for et felles samlingslokale, ønske om å søke midler til arrangementer, behov for trygghetsskapende tiltak m.m.

### **Hva har vi lært?**

Medforskerne som har deltatt i dette prosjektet bor i ulike kommunale boligområder. Flere har underveis og i etterkant av prosjektet økt sitt engasjement for bomiljøet og beboerorganisering som beskrevet i forrige avsnitt. Flere av medforskerne forteller at de også har opplevd endringer på det mer personlige planet. Noen forteller at de har fått økt selvtilit og at det å delta har ført til at de har tatt på seg nye utfordringer. De beskriver det som selvutvikling og styrket mestringfølelse (jfr empowerment i kapittel 2).

Studentene som har deltatt som medforskere har også fått konkrete erfaringer på å jobbe sammen i et partnerskap hvor deltagerne har kompetanse som utfyller hverandre. Dette vil kunne ha overføringsverdi til andre arbeidsoppgaver i sosialt arbeid. I tillegg har de fått datagrunnlag for å skrive masteroppgavene sine. Ikke minst har forskerne og fagpersonene som deltok gjort seg viktige erfaringer og lært mye.

## **Hva kan forbedres?**

I tillegg til intervjuene med hjemmebesøk åpnet vi for at beboerne selv kunne fylle ut den nettbaserte surveyen på egenhånd. Tross all informasjonen som ble gitt via oppslag, flyer i postkassa og alle som fikk flyeren personlig overlevert fra medforskerne på døra eller i boligområdet var det ingen som benyttet denne muligheten. Denne metoden gav oss altså ingen svar på tross av at flere sa de ville fylle ut selv fremfor å bli intervjuet. Vi anser derfor denne metoden som mer eller mindre uegnet overfor denne målgruppen. Erfaringer fra blant annet Boligbyggs brukerundersøkelser til leietakere i kommunale boliger i Oslo fra 2008 og 2011 peker i samme retning. Der fikk man riktignok en del svar, men svarprosenten var så lav at undersøkelsen må sies å ha relativt liten verdi. Lignende erfaringer er gjort av Leieboerforeningen knyttet til beboerundersøkelser i Selvaags nybygde utleieboliger med tilvisningsavtaler med Oslo kommune.

Mens vi i stor grad klarte å nå grupper som ofte er vanskelige å nå – nybosatte flyktninger og barnefamilier med minoritetsbakgrunn – var det andre grupper vi i mindre grad klarte å nå. Basert på samtaler med ansatte som på ulikt vis jobber på det boligsosiale feltet i kommunen og inntrykk vi sitter igjen med etter å ha vært tilstede i blokkene og hørt fortellinger fra øvrige beboere er det flere beboere i området som er i aktiv rus, har nedsatt psykososial funksjonsevne, i perioder er utagerende og/eller begår kriminalitet. Som beskrevet i kapittel 3 er

dette til dels svært ulike grupper og de har et bredt spekter av funksjonsnivåer. Vi vil understreke at mange av disse ikke representerer noen utfordringer for naboer og bomiljøet. Blant disse gruppene er det også mange som lever veldig tilbaketrukket, har en rolig livsstil og sliter med sosial angst. Vi er også åpne for at noen av dem vi faktisk intervjuet sliter med ulike former for rusmisbruk og psykiske lidelser som ikke ble fanget opp. Dette var heller ikke et tema i intervjuguiden. Uansett er poenget her at dette viste seg å være en gruppe som det – i likhet med erfaringer fra andre undersøkelser – var vanskelig å nå med vår metode. Inntrykket er at mange i denne gruppen, som i stor grad er etnisk norske uten barn, ikke åpnet døren når vi oppsøkte dem. Andre åpnet døren, men takket nei. Og i et par tilfeller vurderte medforskerne det slik at det ikke var trygt å gå inn eller man unnlot å ringe på fordi man hørte ut fra lydnivået at forholdene i leiligheten var såpass urolige og konfliktfylte.

I pilotprosjektet har vi ikke innhentet barn og unges stemmer direkte. Vi har likevel fått relativt mye informasjon om barn og unges situasjon fra foreldre og naboer, og til dels fra ansatte i kommunen. Kun i noen få tilfeller var barna tilstede under intervjuet, men erfaringene er likevel at de i liten grad deltok i samtalen. I tillegg har observasjoner av fysisk miljø, skilting og atferd fra barn og unge blitt fanget opp. En videreutvikling av metodene som er benyttet her kan også bli vesentlig for å få fram barn og unges egne synspunkter på bolig og bomiljø. Dette vil kunne bidra til å gi et bedre beslutningsgrunnlag for kommune og utleier og styrke grunnlaget for barn og unges deltakelse, egenverd, mestringsfølelse og demokratiopplæring. Dette er derfor noe vi ønsker å utvikle videre i kommende utprøvinger av opplegget for boindeks. Erfaringer fra andre prosjekter hvor vi har benyttet barnetråkk og ungdomstråkk vil være viktige her (Hagen m.fl. 2016, Brattbakk m.fl. 2017), samt erfaringer fra Leieboerforeningens arbeid med beboerorganisering – inkludert barn og unge – i en rekke kommunale gårder. I to av de kommunale gårdene Leieboerforeningen jobber med i Oslo, er det etablert ungdomsgårdsstyre. Det vil være mulig å trekke inn ungdomsgårdsstyret eller erfaringer fra dette arbeidet i videreutviklingen av boindeksen.

## 6. Framtidig boindeks - hvordan gjøre det neste gang? Anbefalinger

Hva vil vi anbefale for videreutvikling av boindeks som en metode for bedre kunnskap om bosituasjon og bomiljø i kommunale utleieboliger? Erfaringene vi har gjort oss, og som vi har beskrevet i forrige kapittel, er basert på et pilotprosjekt, og vi ser behov for å teste og utvikle opplegget videre. I dette kapitlet følger våre viktigste anbefalinger for videreutvikling.

Før vi går inn på de konkrete anbefalingene vil vi ta for oss hensikt og bruksområder for en boindeks i en større sammenheng. Boindeksen er en måling av beboeropplevelse i kommunale gårder som har to grunnleggende mål. For det første er den en måling av beboeropplevelsen i kommunale gårder som kan gi et bedre kunnskapsgrunnlag for å sette seg konkrete mål om å forbedre bosituasjonen. Deretter kan boindeksen benyttes til å måle om situasjonen faktisk endrer seg gjennom jevnlig målinger. For det andre er boindeksen et virkemiddel for å stimulere til beboermedvirkning og økt beboerengasjement.

Boindeksen kan ha verdi på ulike nivå. På regionalt og nasjonalt nivå er den et redskap for «å ta tempen på bosituasjonen» i kommunale gårder, og kan benyttes til å sammenligne kommuner og regioner (1) på ett og samme tidspunkt og (2) utviklingen over tid. På kommunalt nivå kan den fungere på samme måte ved å sammenligne situasjonen i ulike bydeler og boligprosjekter. Samtidig kan den også benyttes i utvalgte enkeltgårder hvor man ser et spesielt behov for å få til endring i samspill med beboerne. Boindeksen kan altså benyttes som en nullpunktsmålning og som en oppfølgende måling som følger utviklingen over tid og i utvalgte gårder hvor man ønsker å evaluere virkningene av tiltak som skal iverksettes.

Vi vil også presisere at erfaringene fra Skottland er at man må benytte en rekke ulike metoder og framgangsmåter både for å få bedre kunnskap om bosituasjonen og for å stimulere til økt beboermedvirkning og engasjement. På samme måte som i Skottland ser vi for oss en verktøykasse av ulike metoder som må tilpasses lokale formål og variasjoner. Verktøyene bør henge sammen i en kjede og bygge på hverandre slik at de supplerer hverandre og styrker det samlede kunnskapsgrunnlaget. Boindeksen er slik sett en start når det gjelder å utvikle en slik verktøykasse av metoder for kommunale boliger i Norge. Vi kommer tilbake til dette mot slutten av kapitlet.

### Konkrete anbefalinger

De viktigste anbefalingene og sporene for videreutvikling fra pilotprosjektet boindeks er:

- Kommunale beboere og studenter som medforskere har vært vellykket og bør testes mer og utvikles videre.
- Medforskerne må medvirke gjennom hele forskningsprosessen.
- Partnerskap er viktig. Den komplementære kompetansen fra Leieboerforening, forsknings- og fagmiljøer, medforskere og de lokale boligsosiale aktørene bidrar til kompetanseheving og kvalitetssikring.
- En felles visjon og et klart mål er viktig fordi det skaper samhold, engasjement og gir retning og eierskap til hele arbeidsprosessen.
- Forventningsavklaring og handlingsvillighet blant alle berørte parter.
- Kombinere flere forskjellige metoder for datafangst og for rekruttering av informanter.

Vi ser et slikt prosjekt som en kjede av metoder som utfyller hverandre og samlet sett bidrar til et best mulig resultat. Disse hovedpunktene kan utdypes ytterligere på denne måten:

# Medforskere

Medforskere kan bidra med verdifull kompetanse som er avgjørende både for utvikling, gjennomføring og resultatene av prosjektet. Medforskere med erfaring som beboere i kommunale boliger kan fungere som likemenn og –kvinner overfor informantene og hverandre. Ved en strategisk rekruttering kan de også bidra sterkt til at prosjektgruppa styrkes med mellommenneskelig, kulturell og språklig kompetanse og annen taus kunnskap basert på sin «brukererfaring».

Studenter i sosialt arbeid kan bidra med metodekunnskap og erfaring fra ulike typer av sosialt arbeid. Gjennom sin grunnutdannelse og arbeidserfaring har de erfaring med å møte folk i ulike livssituasjoner. Det kan tenkes at også studenter fra andre tilgrensende fagfelt kan rekrutteres.

## Rekruttering

Rekruttering av beboere: selve rekrutteringen kan foregå på flere måter, og vi vil anbefale en kombinasjon av ulike strategier som helt åpne utlysninger (for eksempel på internett), og mer målrettet gjennom nettverket til interesseorganisasjoner, via kontaktpersoner i kommunene som bomiljøarbeidere, beboerstyrer osv.

Vi vil anbefale følgende kriterier for hvilke kommunale beboere som kan delta:

- Ikke være bosatt i de(n) kommunale gården(e) der feltarbeid og intervjuer skal finne sted
- Ha erfaring med å være kommunal leietaker
- Ha evne til å innta en lyttende posisjon og skille mellom egne erfaringer og det som kommer fram i intervjuene
- Ha evne og forståelse for at informasjon som fremkommer i intervjuene må behandles konfidensielt
- Ha tid og mulighet til å delta på opplæring i metode og feltarbeid

Rekruttering av studenter: dette skjer antagelig best via faglærere som underviser på kurs hvor boligsosiale spørsmål, partnerskap og brukermedvirkning står sentralt. Mer åpne utlysninger som for eksempel mastertorg der temaer for masteroppgaver utlyses kan muligens fungere, men vår erfaring er at å delta i et boindeks-arbeid er relativt arbeidskrevende og fordrer tett oppfølging fra veiledere/faglærere underveis.

Derfor har vi mest tro på en modell der de rekrutterte studentene følger et kurs/masterprogram som gir mulighet for jevnlig oppfølging fra faglærere og prosjektteamet. Arbeidsfellesskapet som oppstår mellom studenter fra samme studium/kurs vil dessuten være verdifullt på flere plan; for kvaliteten på arbeidet, for kunnskapsdeling og trivsel.

Et viktig poeng for rekruttering av begge grupper av medforskere er at deltakelsen krever at man aktivt melder seg på og at det innebærer en form for søknadsprosess hvor prosjektlederne prioriterer hvem som får delta. Det er viktig å legge inn en kvalitetssikringsprosess der man gjennomgår søkerens motivasjon, kompetanse og personlig egnethet. De tre siste kriteriene for kommunale beboere i listen gjelder også for studentene. Sammensetningen av medforskere bør også søke å være så mangfoldig som mulig. Medforskerne bør så langt det er mulig ha en variert bakgrunn når det gjelder alder, kjønn, språk, etnisitet og livserfaringer. Her er det viktig å tenke på at det kan være en styrke om medforskerne gjenspeiler beboersammensetningen i de kommunale gårdene som man skal undersøke, for eksempel språklig og kulturelt.

*Beboermedvirkning bør gi reell kompensasjon:* Vi vil anbefale å gi ulike former for kompensasjon til medforskere, i første rekke beboere, som deltar frivillig. Vi ser økonomisk kompensasjon som nødvendig når beboere legger ned så mye tid og krefter. Ulike former for honorar kan vurderes. I vårt tilfelle benyttet vi gavekort, noe vi så på som en minimumsløsning, ettersom ambisjonene våre var høyere. Vi fikk imidlertid avslag på søknad til NAV om lønnsmidler til medforskerne som var beboere. For framtidige boindeks-prosjekter er det vår



klare mening at ambisjonene for økonomisk kompensasjon bør holdes høyt. Økonomisk kompensasjon av innsatsen bør etter vår mening gjerne kombineres med kompetansegivende attest og kursbevis for deltakelse i opplæring og gjennomføring av forskningsprosjektet. En videreutvikling av opplegget for en boindeks kan dessuten omfatte kurs og emner som er poenggivende i utdanningssystemet. Et eksempel er VIDs nyoppstartede emne «Beboermedvirkning» hvor Leieboerforeningen også er en viktig samarbeidspartner<sup>13</sup>.

### **Opplæring og medvirkning**

Når medforskerne er rekruttert starter opplæring i metoder og medvirkning i utformingen av opplegget. Sentralt i denne prosessen står også arbeidet med å skape en teamfølelse og et godt arbeidsfellesskap basert på samhold, tillit og åpenhet. Å formidle og skape en felles visjon og tydelige mål for prosjektet er en viktig ingrediens i dette arbeidet. Opplæringen bør ta for seg (1) informasjon om prosjektet, (2) grunnleggende metodeopplæring med spesiell vekt på intervjueteknikk og observasjon, og (3) forskningsetiske aspekter som nøytralitet, personvern og taushetsplikt.

Medvirkning fra medforskerne til å forme opplegget innebærer at de involveres så tidlig som mulig og får mulighet til å gi innspill på overordnede problemstillinger, spørsmålene som skal stilles og metodene som skal testes ut. Avhengig av det enkelte prosjekt kan medvirkningen ha ulikt omfang i de ulike fasene av forskningsprosessen, men vi vil fremme betydningen av medvirkning i seg selv også i tilfeller der det fører til relativt små justering. Det er en konstant avveining mellom faglige mer eller mindre velfunderte erfaringer og nye medforskeres innspill og erfaringer. Disse mindre justeringene kan være viktige, og i dialogen medforskerne imellom og overfor prosjektlederne om opplegget vil det foregå nyttig læring for alle parter, samt at alle får det endelig opplegget mer under huden. Det bidrar til forankring hos alle.

## **Metodevalg – gjennomføring**

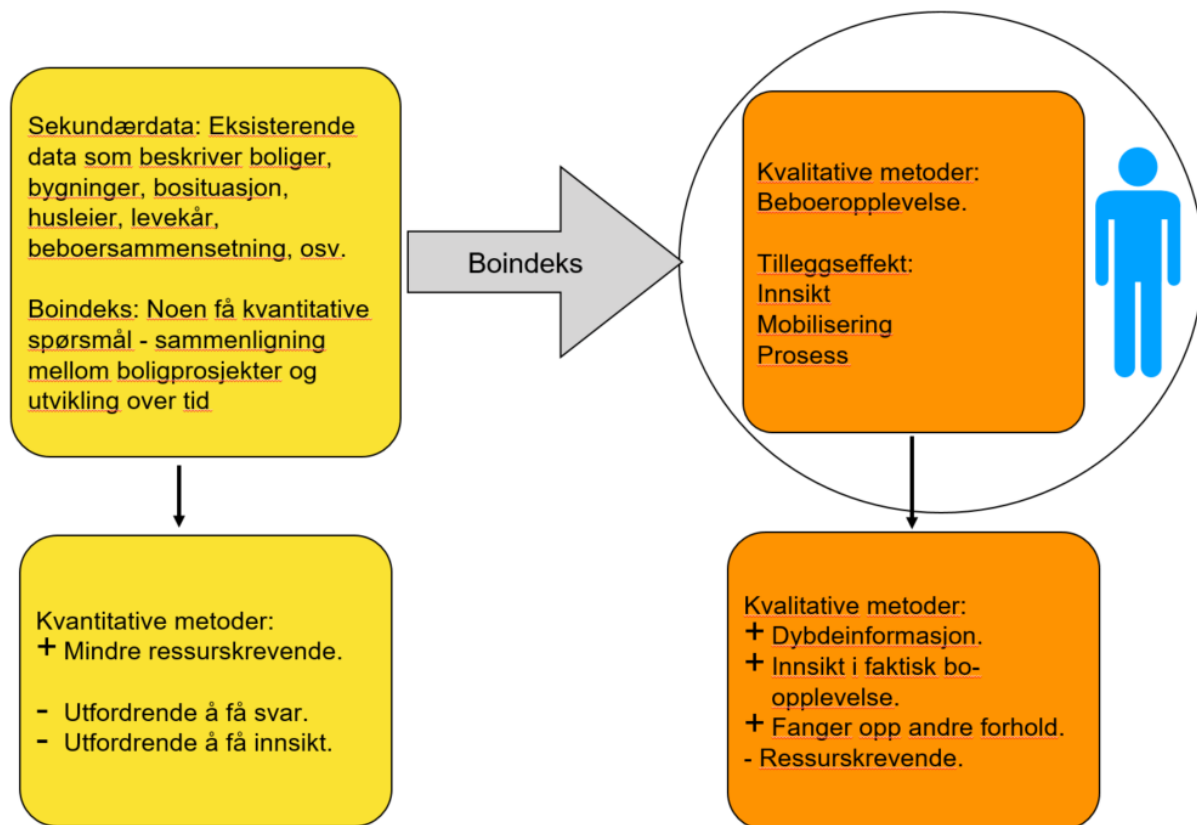
Vi har også en rekke anbefalinger knyttet til den konkrete gjennomføringen:

Vi har gjort oss flere nyttige erfaringer når det gjelder den klassiske spenningen mellom å få dybdekunnskap (kvalitativ metode) og breddekunnskap (kvantitativ metode). Boindeksprosjektet har stått i dette spenningsfeltet i forsøket på å fange opp mangfoldet av beboerstemmer og vi har gjort oss en rekke vurderinger som er sentrale i avveiningen for å finne en god balanse mellom disse hensynene.

For å kunne ta tempen på situasjonen i kommunale gårder og kunne sammenligne bosituasjonen i gårder og kommuner og følge utviklingen over tid er det behov for å innhente synspunkter fra så mange beboere som mulig for å gjøre undersøkelsen mest mulig representativ. Dette kunnskapsbehovet krever et kvantitativt metodeopplegg. Samtidig er det behov for å få fram synspunkter og erfaringer fra beboerne som stikker noe dypere og gir bedre innsikt og forståelse av aspekter ved bosituasjonen enn det som er mulig gjennom et kvantitativt opplegg som omfatter flest mulig av beboerne. Et slikt kvalitativt opplegg ser vi som nødvendig både for å gi et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å sette i verk tiltak og for å nå målet om sterkere beboerengasjement og -medvirkning. Et tilleggsmoment er dessuten at det er ekstra krevende å nå mange av beboerne i kommunale boliger, og at man må ta i bruk særlig egnede metoder som ofte er relativt ressurskrevende. Oppsummert handler avveiningene om hva slags informasjon vi er ute etter, utfordringer med å få beboergruppen i tale og hvor mye ressurser man har til rådighet (figur 6.1).

---

<sup>13</sup> <http://www.vid.no/emner/beboermedvirkning/>



Figur 6-1 Kombinasjon av kvantitativ og kvalitativ metodetilnærming i et fremtidig boindeks-prosjekt.

Basert på dette er vår anbefaling å gjennomføre et opplegg som kombinerer (1) personlige intervjuer med en relativt høy andel av beboerne og (2) en kort spørreskjemaundersøkelse med utvalgte kjernes spørsmål som rettes mot alle beboere (se vedlegg 2 for illustrasjoner av elementer som inngår i anbefalt opplegg). I tillegg til disse to metodene vil vi anbefale å teste ut gruppeintervjuer med strategisk utvalgte beboere for å sikre representasjon fra ulike beboergrupper og for å fange opp noe av den dynamikken som kan oppstå mellom ulike synspunkter og erfaringer i et gruppeintervju.

### Tema og spørsmål for intervjuguide og spørreskjema

*Utforming av intervjuguide og nettskjema.* Vi vil anbefale å beholde de fem hovedtemaene samt bakgrunnsopplysninger:

- (1) forhold knyttet til selve boligen,
- (2) fellesområdene (fysiske omgivelser),
- (3) forholdet til naboene og det sosiale bomiljøet,
- (4) forhold knyttet til leieforholdet (husleie, kontrakt osv),
- (5) kontakten *med* og relasjonen *til* utleier.

Vi ser det som sentralt at medforskerne får bidra til å utvikle spørsmålene. Samtidig kan dette behovet antagelig avta noe etter hvert som intervjuguiden blir testet flere steder og man finner en form som passer. Men vi ser minst tre grunner til å uansett involvere medforskerne etter at spørsmålene er testet ut flere steder: (1) hovedproblemstillingen kan variere noe fra gang til gang, og dette bør reflekteres i spørsmålene, (2) den bør tilpasses særegne lokale forhold slik

at den oppleves som relevant, (3) det har en verdi at medforskerne får et eierskap til spørsmålene.

Noen anbefalinger knyttet til intervjuguiden/nettskjemaet: vi ser det som fornuftig å vurdere noen flere åpne felt og å kutte ut de spørsmålene som oppleves som unødvendige gjentakelser. Vi vil også anbefale en grundig vurdering og justering av spørsmål med graderte svaralternativ. Erfaringen tilsier en enkel spørsmålsformulering og enkle skalaer. Å forenkle skalaen og bruke smilefjes ser vi som et godt pedagogisk hjelpemiddel som det kan være interessant å teste ut (se kapittel 4 for detaljer rundt dette). Dette er særlig viktig overfor en gruppe med begrensede norskkunnskaper, og også svake leseferdigheter blant personer som har norsk som sitt morsmål.

*Strategiske kvantifiserbare mål:* Vi anbefaler å velge ute fem-seks spørsmål fra nettskjema og intervjuguide som kan kvantifiseres og som egner seg til å ta pulsen på situasjonen ved å fange essensen i beboernes situasjon (se vedlegg 3 for forslag til konkrete spørsmål). Disse vil kunne benyttes til å gjøre en grov sammenligning mellom ulike boligprosjekter og i de samme boligprosjektene over tid. For å utvikle gode indikatorer vil vi anbefale å velge spørsmålsformuleringer som er benyttet i nasjonale surveyer slik at man også kan sammenligne funn fra kommunale gårder med øvrige boliger og bomiljøer.

## **Innsamling av data**

Vi anbefaler den personlige samtalen for å få den innsikten vi trenger. I kombinasjon med de inntrykkene man får ved å gjennomføre samtale hjemme hos beboerne og det å være i gården og uteområdene gir dette en dybde og uvurderlig innsikt i beboernes situasjon.

*Hovedmetoden vi anbefaler:* intervju ved hjemmebesøk der to og to medforskere (beboere og student/forsker) går sammen og registrerer svarene i et nettbasert skjema (se figur 6.2 for en oppsummering av hovedmetoder for datainnsamling).

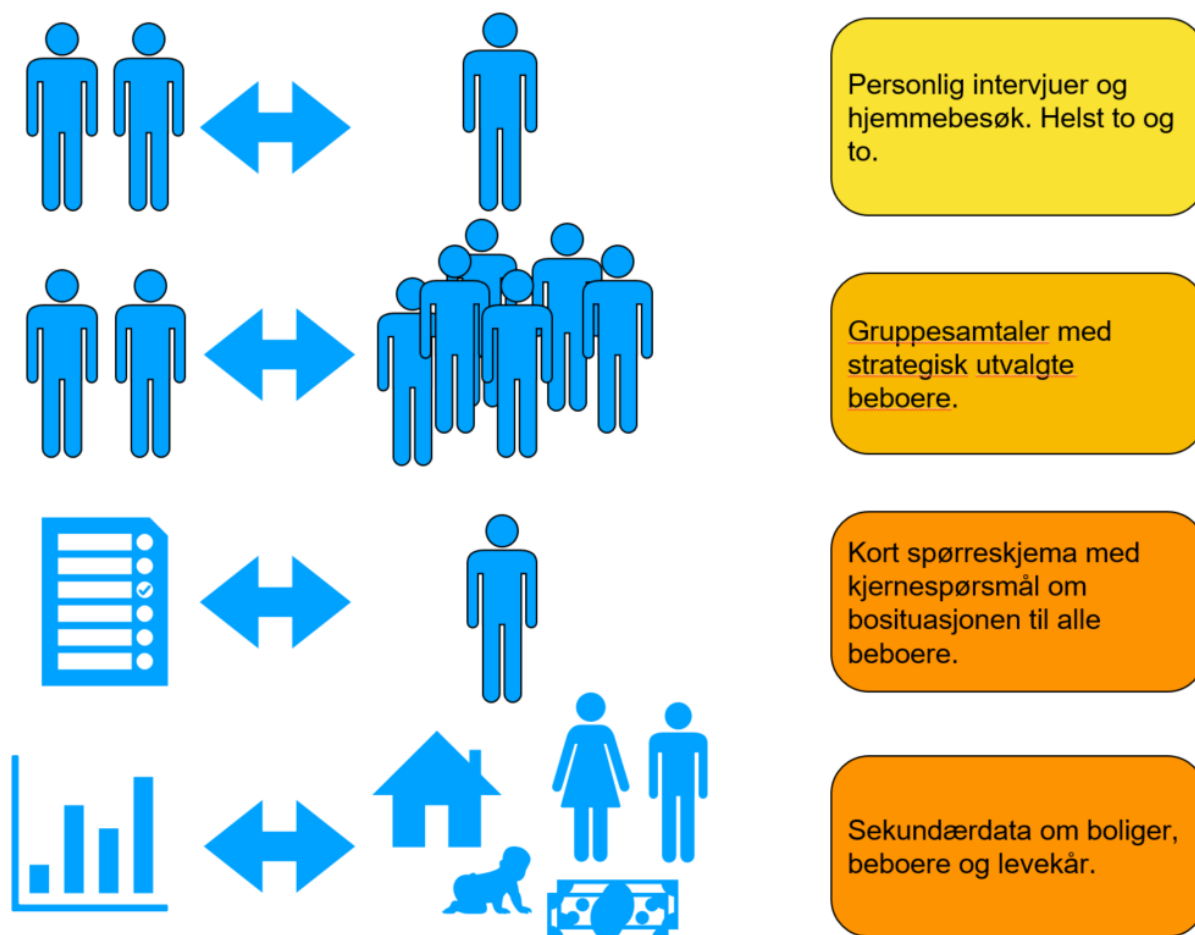
*Utfylling av nettskjema på egenhånd:* På tross av at ingen besvarte det nettbaserte spørreskjemaet på egenhånd i dette tilfellet ser vi fortsatt at å gi mulighet for slik nettbasert utfylling på egenhånd kan være nyttig. Når man uansett velger å samle inn dataene fra intervjuene via et nettbasert system ved bruk av nettbrett – fordi dette er hensiktsmessig også i intervjubaserte intervju – ligger det ingen ekstra kostnad i å åpne for at de som ønsker det kan fylle ut selv. Vi vil derfor anbefale at denne metoden fortsatt testes ut flere steder for å se om andre former for rekruttering av informanter eller smarte grep kan bidra til å få inn svar fra noen av dem som ikke ønsker å delta i intervju.

**NY Fokusgruppeintervju:** Vi vil anbefale å teste ut fokusgruppeintervjuer i tillegg til de personsentrerte intervjuene hjemme hos beboere. Vi tror dette kan være nyttig utforske av minst to grunner. For det første kan man kanskje nå andre beboergrupper, og for det andre kan man i et gruppeintervju bedre få fram dynamikken beboerne imellom når de diskuterer og argumenterer for ulike syn.

Fokusgruppeintervjuene kan legges opp på flere måter. Det kan være helt åpent for alle beboere, eller man kan bevisst rekruttere grupper av beboere som er i lignende livssituasjoner. Dette kan være basert på alder, husholdsammensetning, språk og kultur. Men det kan også være bevisst blanding av ulike grupper som kan bidra til å få fram utfordrende tema og konfliktlinjer. I så tilfelle er det viktig å ha en profesjonell ledelse av intervjuet med erfarne fagfolk tilstede – og gjerne i tett samarbeid med medforskere som har særlig erfaring med slike settinger. Dette vil da ta mer form som en form for dialog, og kan gi en interessant dynamikk som i beste fall kan bidra til å finne gode løsninger på ulike utfordringer i bomiljøet. Fra flere av AFIs prosjekter og Leieboerforeningens arbeid med beboerorganisering i kommunale gårder har vi erfaringer med ulike varianter av slike gruppesamtaler.

**NY Barn og unges medvirkning:** Vi vil anbefale å utvikle og teste ut metoder for at barn og unges egne stemmer skal bli hørt, ikke kun via voksne. Vi ser det som vesentlig å få fram barn og unges egne stemmer fordi vi tror dette er verdifull kunnskap som vil gi et bedre

beslutningsgrunnlag og ikke minst fordi det er viktig for barn og unges deltakelse, egenverd, mestringfølelse og demokratiopplæring. I videre uttesting vil vi anbefale å bygge videre på en rekke prosjekter hvor slike medvirkningsmetoder er utviklet, blant annet erfaringer som er gjort via AFIs prosjekter med sosiokulturelle stedsanalyser som har involvert skolebesøk og barnetråkk, «Ung og ute»-rapporten og i det pågående forskningsprosjektet «UngHus».



Figur 6-2 Metodemuligheter for videreutvikling av en boindeks.

### Bruk sekundærdata!

Vi vil anbefale at man bruker tid på å undersøke om det finnes relevante sekundærdata som kan benyttes. Dette kan gjelde levekårsdata for området som de kommunale gårdene befinner seg i, lokaldata om bygninger og boliger, tidligere beboerundersøkelser eller medvirkningsopplegg, etc. Kilder kan være SSB, kommunen, osv. Denne anbefalingen er også basert på erfaringer fra Skottland hvor mange av de kvantitative målene på situasjonen og kvaliteten på de boligsosiale tjenestene ble rapportert fra de lokale kommunale boligsosiale myndighetene.

### Valg av kommuner og kommunale boligprosjekter

*Hvordan velge kommuner og kommunale gårder som skal undersøkes?* Dette må skje i nært samarbeid mellom prosjektgruppa og de lokale boligsosiale myndighetene. Et første kriterium er at kommunen ønsker å benytte bo-indeks, selv om initiativet kan komme fra flere hold; kommunen selv, beboerne eller andre aktører. Dessuten er det viktig at kommunen kan bidra med informasjon og tilrettelegging for undersøkelsen. Dette omfatter både

bakgrunnsinformasjon om de aktuelle eiendommene og bomiljøene, og hjelp med informasjon og tilgang (nøkler) til bygningenes fellesområder. Et tredje punkt handler om at kommunen må forplikte seg til reell medvirkning ved å garantere at funnene vil følges opp i dialog med beboerne i etterkant. Innledende runder med representanter fra aktuell(e) kommune(r) er derfor viktig.

Dernest må man velge ut de aktuelle boligprosjektene hvor undersøkelsen skal gjennomføres. Vi vil anbefale en befaring til de aktuelle gårdene, og at man benytter følgende vurderingskriterier som veiledning for prosessen med å velge ut egnede gårder:

- *Beboersammensetning:* blandet, og med et visst innslag av barnefamilier.
- *Boligstørrelse:* variasjon i størrelse, både i antall rom og kvadratmeter.
- *Type boligprosjekt/gård:* pilotprosjektet var designet for boligprosjekter med et visst antall kommunale leiligheter hvor hele eiendommen var i kommunal eie, og unngikk spredte enkeltboliger i borettslag og sameier. Dette kan vurderes utvidet ved senere uttestinger.
- *Størrelse på boligprosjekt/gård:* Antall leiligheter kunne ligge et sted mellom 20 og 80.

Et viktig poeng knyttet til valg av boligprosjekter er at beboere som skal være medforskere må rekrutteres fra andre kommunale gårder enn der boindeksen skal gjennomføres. Vi ser det som uheldig om beboere skal forske på sitt eget bomiljø og sine egne naboer.

Det er ideelt for et boindeks-prosjekt om man kan gjennomføre det i minst to, gjerne flere, kommunale gårder. Dermed kan man sammenligne gårdene og se resultater fra de ulike gårdene i relasjon til hverandre. Dette styrker analysene og gir som regel et bedre kunnskapsgrunnlag.

*Rekruttering av informanter:* Vi anbefaler variasjon i strategier og metoder for å rekruttere informanter til undersøkelsen. Et helt sentralt poeng er at mest mulig informasjon i forkant av undersøkelsen bidrar til økt oppslutning. Flere beboere deltar hvis de får informasjon om hva formålet med undersøkelsen er og hvordan og når den skal gjennomføres. Forståelig nok er det relativt få som inviterer forskere og medforskere inn når de banker på døra hvis de ikke har mottatt noe informasjon på forhånd. Mange er dessuten travle og trenger å planlegge og sette av tid.

Vi hadde god erfaring med å legge lapper i postkasser, oppslag på fellesområder, banke dører og spørre beboere vi traff på i fellesområdene. Vi vil i tillegg anbefale:

- *Å oppholde seg i fellesområdene og snakke med forbipasserende.* Dette kan også involvere at man har «en stand» på fellesområdet hvor man for eksempel serverer drikke og enkel mat (for eksempel kaffe og vafler). Disse møtene kan brukes til å få noe informasjon der og da, men også for å avtale tid og sted for en samtale/intervju.
- *Bruk av lokale nøkkelpersoner:* Vi tror at det mange steder er et potensiale for å rekruttere informanter via lokale nøkkelpersoner av beboere og organisasjoner som kjenner beboere. Fra andre prosjekter har vi svært god erfaring med å rekruttere informanter via personlig kontakt fra personer som beboerne har tillit til. Å utnevne slike lokale rekrutteringsambassadører kan ha stor betydning.
- *Gjennom kommunale tjenester og kanaler:* En mulighet kan også være å la ulike tjenesteytere som har kontakt med beboerne informere om undersøkelsen (personlig og direkte kontakt), og å benytte ulike informasjonskanaler som de kommunale tjenestene har (nettsider, sosiale medier og informasjonsmateriell). Ved bruk av slike kommunale kanaler vil vi understreke behovet for å informere om at undersøkelsen gjennomføres av eksterne, nøytrale aktører og at all informasjon som gis behandles konfidensielt slik at enkeltpersoner ikke kan identifiseres.

Vi vil anbefale å teste ut et mangfold av metoder å rekruttere på. Kreativitet i rekrutteringen kan bidra til å redusere kostnader ved datafangsten.

## Logistikk og praktisk organisering

*Møtested i nærmiljøet:* For gjennomføring av intervju og feltarbeid vil vi sterkt anbefale å ha en base – *møtested* – i nærheten av de kommunale boligprosjektene. Basen er viktig for å koordinere arbeidet, holde oversikt og for pauser med mat og som varmestue for intervjuerne.

*Transport:* Vi vil anbefale å ha et klart opplegg for hvordan medforskerne skal komme seg til og fra de kommunale gårdene. Hvordan dette gjøres må selvsagt tilpasses avstander og andre lokale forhold (kollektivdekning osv). Siden medforskerne deltar på frivillig basis er det viktig å lage et opplegg som gjør at transporten går så enkelt og greit som mulig og ikke utgjør en barriere for deltakelse. Vi hadde gode erfaringer med felles transport i form av en minibuss både fordi dette lettet tilgjengeligheten og fordi bussen utgjorde et viktig samlings- og informasjonspunkt for gruppa både på vei til oppdrag og i etterkant når alle har mye å fortelle om hva de har opplevd i felt. En buss kan dessuten fungere som base hvis det er vanskelig å finne et slikt lokale nært den kommunale gården.

*Mat og sosialt samvær:* Feltarbeid kan være krevende og vi vil derfor anbefale å legge til rette for pauser og mat underveis. Det sosiale samværet er også viktig, ikke minst når man involverer medforskere på frivillig basis. Da er det sentralt at det oppleves meningsfylt, givende, sosialt og hyggelig å delta.

*Rapportering, analyse og formidling:* Vi anbefaler at medforskerne er mest mulig involvert i analyse- og rapporteringsprosessen. Det er ønskelig at medforskernes stemme og perspektiver også får være med i analysen og tolkningen av det innsamlede datamaterialet. Å skrive og rapportere er imidlertid en krevende og omfattende prosess, og det å involvere mange personer i dette er ekstra tid- og arbeidskrevende. Det er derfor mange hensyn å ta i den forbindelse; hvor mye tid og kapasitet medforskerne har til å delta og hensynet til hvor mye ressurser som er satt av til dette for prosjektgruppa. Uansett; det bør være et mål om at medforskerne er involvert så mye som mulig og på måter som fungerer for dem, fordi det gir et bedre resultat.

Vi anbefaler også at medforskerne tar aktivt del i formidlingen i etterkant av prosjektet. Dette kan for eksempel være muntlige presentasjoner i ulike fora lokalt, regionalt og nasjonalt. Tematikken kan variere fra erfaringer med selve deltakelsen som medforskere og metodene man har benyttet til funn og inntrykk av hvordan de intervjuede beboerne opplever sin situasjon.

## Partnerskap

Å inngå partnerskap mellom aktører med komplementær kompetanse er sentralt for å få til et godt prosjekt. Vi vil sterkt anbefale at interesseforeninger for leieboere og fagmiljøer som har kompetanse på det boligsosiale feltet og forskningsmetode og tilgang på studenter, er involvert, sammen med lokale boligsosiale myndigheter. Felles visjon og engasjement er også viktige stikkord for partnerskap.

*Forventningsavklaring og handlingsvillighet:* I et partnerskap er det sentralt at hver av partnerne og alle berørte parter bør avklare hvilke forventninger de har til prosjektet og hvordan de er beredt til å håndtere de forventningene som skapes. Dette kan handle om forventninger og handlingsvillighet blant medforskere, beboere, lokale kommunale myndigheter og eventuelt andre. Hvilke handlinger og prosesser er de involverte parter klar til å ta tak i og jobbe med? Dette er også knyttet til hva slags kunnskap prosjektet ønsker å produsere og hvordan kunnskapen følges opp i etterkant. Kunnskap kan ha karakter av «godt å vite» (nice to know), eller mer handlingsorientert kunnskap (actionable information). I et boindeks-prosjekt er vi særlig ute etter det siste – altså kunnskap og innsikter som er såpass konkrete og presise at de kan anvendes i endringsarbeid. Og gjerne også med forslag til løsninger fra de aktuelle partnerne. Men informasjon som er litt mer generell er også av interesse fordi den kan bidra til mer overordnede endringer som for eksempel perspektiver, forståelser og holdninger som kan ha stor betydning for utvikling av en mer langsiktig politikk og praksis.

# Politiske målsettinger og etablering av kompetansesenter for beboermedvirkning

Skottland har som nevnt et boligpolitisk charter fra regjeringen som setter konkrete krav til kvaliteter i «social housing» som også inkluderer tydelige krav til beboermedvirkning. Inspirert av dette mener vi det i Norge er behov for en tydeligere politisk forankring på nasjonalt nivå av mål for «hvordan det skal være å bo i kommunal bolig» og for «beboermedvirkning». Dette kan for eksempel utformes som en forskrift som stiller krav til hvordan bosituasjonen skal være, til beboermedvirkning og forpliktende oppfølging av beboermedvirkningen. Boindeks kan være en arbeidsmetode som utvikles videre med tanke på å sette alle parter i stand til å oppfylle slike krav. Dette vil kunne styrke det som i dag i praksis mest er å regne som en sovende paragraf om beboermedvirkning i husleieloven.

I tråd med politiske målsettinger om at «alle skal bo godt og trygt» og om en styrket beboermedvirkning vil vi anbefale at det utvikles en form for nasjonalt kompetansesenter for beboermedvirkning. Senteret bør opprettes som et partnerskap mellom flere sentrale partnere og ha som oppgave (1) å drive med metodeutvikling og –opplæring i undersøkelses- og medvirkningsmetoder for medforskere og kommunalt ansatte, (2) kompetanseutvikling for kommunalt ansatte for hvordan man følger opp resultatene av undersøkelses- og medvirkningsarbeidet (forventinger fra beboere og andre lokale aktører, informasjon om prosessen og utforming av konkrete tiltak).

Som nevnt vil en sentral oppgave for et slikt kompetansesenter være å drive kontinuerlig opplæring av medforskere til boindeks-prosjekter i alle landets kommuner. Her ser vi behov for en aktør som rekrutterer, lærer opp, organiserer og tar ansvar for informasjon og logistikk. Noen kriterier for hvem som kan ta en slik rolle:

- Uavhengig – tillit blant alle partene
- Kompetent – god og bred kompetanse på feltet
- Kapasitet – vil kreve en god del ressurser
- Stabilitet og varighet – vil ta tid å bygge opp og trenger tid på å bli et anerkjent tilbud
- Samarbeid med forskningsinstitusjoner – sikre metodisk kompetanse og at forskningsetiske retningslinjer blir fulgt. Viktig at funn og resultater gjøres kjent og formidles både til praksisfeltet og academia.

Vi ser følgende aktører som sentrale i utviklingen og opprettelsen av et slikt kompetansesenter: Leieboerforeningen (Lbf), Arbeidsforskningsinstituttet (AFI) og eventuelt andre institutter og enheter ved OsloMet – storbyuniversitetet, VID vitenskapelige høgskole, fakultet for sosialt arbeid, Husbanken og eventuelt andre statlige aktører, samt kommunale aktører fra de største kommunene i landet som har et visst omfang av kommunale boliger.

Når det gjelder medvirkning for beboere i den boligsosiale sektoren er det som nevnt mye erfaring å hente fra Skottland. Dette gjelder også ulike aktører som er sentrale når det gjelder rekruttering og kompetanse knyttet til beboerne, som Tenants Information Service (TIS) og Tenant Participation Advisory Service (TPAS)<sup>14</sup> (se for øvrig kapittel 1).

---

<sup>14</sup> TIS <http://tis.org.uk/> and TPAS <https://www.tpasscotland.org.uk/>

## Referanser

Abma & Cook & Rämngård & Kleba & Harris & Wallerstein (2017). Social impact of participatory health research: collaborative non-linear process of knowledge mobilization. I: *Educational Action Research*: Routledge

Andersen, B, Brattbakk, I., Dalseide, A. M., Mæhle, Y. M. & Ruud, M. E. (2018). *Hverdagsstedet Vestli. Sosiokulturell stedsanalyse av Vestli i Bydel Stovner*. AFI-rapport 01:2018. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttet.

Andersen, B, Nygaard, M.O., Dalseide, A. M., Mæhle, Y. M. Breistrand, H., Ruud, M. E. & Brattbakk, I., (2018). *Fellesskapets utfordringer på Bjørnerud. Sosiokulturell stedsanalyse av Bjørnerud i Bydel Søndre Nordstrand*. AFI-rapport 04:2018. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttet.

Askheim, O. P. (2012). *Empowerment i helse- og sosialfaglig arbeid: floskel, styringsverktøy, eller frigjøringsstrategi?* Gyldendal akademisk.

Bolig for velferd. *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020*. Departementene.

Brattbakk, I. & Andersen, B. (2018) Barn og unge på Grønland og Tøyen. Trange innerom og risikable uterom. I *Oslospeilet* Nr.2, juni 2018, side 12-23, Oslo kommune.

Brattbakk, I. & Andersen, B. (2017) *Oppvekststedets betydning for barn og unge. Nabolaget som ressurs og utfordring*. AFI-rapport 02:2017. Høgskolen i Oslo og Akershus.

Brattbakk, I., Andersen, B., Hagen, A. L., Ruud, M. E., Ander, H.E., Breistrand, H., Skajaa, J. & Dalseide A.M. (2017) *På sporet av det nye Grønland. Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo*. AFI-rapport 04:2017. Høgskolen i Oslo og Akershus.

Brattbakk, I., Nyhus, O.H., Andersen, B., Reichborn-Kjennerud, & Iversen, J.M.V. (2016) *Storbyfaktoren – storbyenes særlige sosiale og økonomiske utfordringer*. AFI-rapport 13:2016 i samarbeid med SØF, NTNU.

Brattbakk, I., Hagen, A. L., Rosten M. R., Sæter, O., Osuldsen, J., Andersen, B., Thorstensen, E. & Bratseth, K. (2015). Hva nå, Tøyen? Sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo. Rapport 8/2015. Arbeidsforskningsinstituttet, Oslo.

<https://stedsanalysetoyen.wordpress.com/stedsanalyse-toyen-endelig-rapport/>

Dalrymple, J. & Burke, B. (2006). *Anti-Oppressive Practice. Social Care and the Law*. New York: Open University Press.

Departementene. Bolig for velferd. *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*.

Elvegård, K. & Michelsen, H. (2015) *Trygghet for barn og unge i kommunale utleieboliger i Bergen kommune*. NTNU Samfunnsforskning.

Freire, P. (1970) *Pedagogy of the oppressed*.

Hagen A.L., Brattbakk, I., Andersen, B., Dahlgren, K, Ascher, B. & Kolle, E. (2016). *Ung og ute: En studie av ungdom og unge voksnes bruk av uterom*. Rapport 6/2016, Arbeidsforskningsinstituttet.

Hanche-Dalseth, M. & Ouff, S.M. (2009) *Boligsosialt arbeid, medvirkning og flyktninger. Et forprosjekt som utforsker flyktningers mulighet for medvirkning i kommunenes boligsosiale arbeid*. Notat 17/2009. Høgskulen i Volda & Møreforskning Volda.

Hyggen, C., Brattbakk, I. & Borgeraas, E. (2018) *Muligheter og hindringer for barn i lavinntektsfamilier. En kunnskapsoppsummering*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. NOVA Rapport 11/2018.



Kunnskapsdepartementet (2018) *Integrering gjennom kunnskap. Regjeringens integreringsstrategi 2019-2022.*

Magnusson Turner, L. og Stefansen, K. (2012) Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt. NOVA-notat 1/12.

Nordvik, N. (2010) Bolig og boforhold. I Sandbæk, M. & Pedersen, A.W. (red.) (2010) *Barn og unges levkår i lavinntektsfamilier. En panelstudie 2000-2009.* Rapport nr. 10/10. Oslo: NOVA.

NOU 2011:15 Rom for alle — En sosial boligpolitikk for framtiden.

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

Oslo kommune, Boligbygg, Årsrapport 2015.

Oslo kommune, Velferdsetaten, Strategi for velferdsetaten (2016-2020).

Oslo kommune (2009) Barns oppvekstvilkår i kommunale boliger i Oslo. Rapport fra en intervjuundersøkelse av barnefamilier i fire kommunale gårder. Helse- og velferdsetaten.

Peck, E., Perri Six, P., Glasby, J. & Skelcher, C. (2004) "Governance and Partnerships", *Journal of Integrated Care*, Vol. 12 Issue: 4, pp.3-8, <https://doi.org/10.1108/14769018200400025>

Revold, M.K. & Holmøy, A. (2016) Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2015. Tema: boforhold, utsatthet og uro for lovbrudd. Dokumentasjonsnotat. Notater 2016/3. SSB.

Ruud, M.E., Andersen, B., Brattbakk, I., Breistrand, H., Nygaard, M.O. og Vestby, G.M. (2018) *Utfordringer og mulighetsrom. Oppstartsanalyse for områdeløft på Romsås og Grorud.* NIBR-rapport 2018:4. Oslo: OsloMet.

Scottish Government (2017). *Developing effective tenant scrutiny. A practice guide for landlords and tenants.*

Skog Hansen, I.L. og Lescher-Nuland, B.R. (2011). *Bolig og oppvekst. En studie av konsekvenser av å vokse opp under vanskelige boforhold,* Fafo-rapport 2011:16

St. Meld. 17 (2012–2013) Bygginge – bu – leve.

## Nettressurser:

Skotske nettsider om social housing & tenant participation:

<https://beta.gov.scot/about/how-government-is-run/directorates/housing-and-social-justice/>

<https://www.gov.scot/publications/scottish-social-housing-charter-april-2017/>

<https://www.scottishhousingregulator.gov.uk/>

<https://beta.gov.scot/policies/social-housing/>

- [Technical guidance for social landlords](#)
- [Guidance for Tenants of Local Authorities and RSLs](#)

<https://beta.gov.scot/publications/tenant-participation-newsletter-2017/pages/4/>

TIS (Tenants Information Service) - <http://tis.org.uk/>

TPAS (The Tenant Participatory Advisory Service) - <https://www.tpasscotland.org.uk/>

Scottish Social Housing Charter: <https://beta.gov.scot/policies/social-housing/tenant-participation/>

Nasjonalt senter for erfaringskompetanse innen psykisk helse: <https://www.erfaringskompetanse.no>

Buudir og Husbanken (2018) Ungdomsmedvirkning «Bolit for velferd – Veiviseren»: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/barn-og-unge/ungdomsmedvirkning>

# Vedlegg

## Vedlegg 1 – spørreskjema / intervjuguide.

### • **Hvordan trives du der du bor? (1)**

Hvordan trives du i leiligheten din og i nabolaget ditt?  
Spørreundersøkelse til beboere i kommunale boliger i  
Bærum

Survey to tenants in social housing in Bærum

Are you a non-Norwegian speaker and want to participate? Please find our contact information below. Snakker du lite norsk eller kjenner du noen som ikke snakker norsk, og vil delta? Ta gjerne kontakt, du finner kontaktinformasjon nedenfor.

Hvordan trives du i boligen din? Hva er positivt og negativt? Hva kan bli bedre? Vi ønsker å vite hva du som beboer er opptatt av og hvordan du og de du eventuelt bor sammen med synes det er å bo der du bor. Vi som stiller deg spørsmålene er selv beboere i kommunale boliger andre steder og masterstudenter i sosialt arbeid.

Svarene dine er viktige for oss. Deltar du i denne undersøkelsen kan du bidra til å påvirke hvordan de som har ansvaret for kommunale boliger i Bærum kommune jobber framover. Svarer du på undersøkelsen kan du delta i trekningen av ett gavekort på 500 kr og få ett års medlemskap i Leieboerforeningen (Lbf) (valgfritt) ved å skrive navn, adresse, mail og telefonnummer.

Det tar ca 30 min å besvare spørsmålene. Alle data blir behandlet anonymt. Du kan når som helst trekke deg fra undersøkelsen (se også informasjonsskrivet).

Dersom du har spørsmål knyttet til denne spørreundersøkelsen kan du kontakte  
Ingar Brattbakk (ingar.brattbakk@afi.hioa.no mob 91601129)  
Katrine M. Woll (katrine.mauseth.woll@vid.no mob 41652785)

Takk for hjelpen!

Hilsen forskere, studenter og ansatte ved Høgskolen i Oslo og Akershus, VID  
Vitenskapelige høyskole og Leieboerforeningen og beboere i kommunale boliger andre steder

**1) Hvor lenge har du bodd i denne leiligheten? ("Antall måneder" benyttes kun hvis man har bodd kortere enn 1 år eller at du ønsker å oppgi botid i hele år + måneder)**

1. Antall år:
2. Antall måneder:

**2) Hvor mange bor i boligen din? (sett ett kryss)**

- Jeg bor alene
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10 eller flere

**3) Hvem bor du sammen med? (flere kryss mulig)**

- Jeg bor sammen med partner (gift/samboer)
- Jeg bor sammen med barn
- Ønsker ikke å svare
- Jeg bor sammen med andre, spesifiser:

*Kun til dem som bor sammen med barn:*

**4) Hvilken alder har barnet / barna? (flere valg mulig - start med det yngste barnet)**

- 3. Barn 1
- 4. Barn 2
- 5. Barn 3
- 6. Barn 4
- 7. Barn 5
- 8. Barn 6
- 9. Barn 7
- 10. Barn 8
- 11. Barn 9
- 12. Barn 10

**5) Hva liker du mest med å bo i?**

- 13. Denne leiligheten?
- 14. Dette bomiljøet?
- 15. Dette området?

**6) Hva liker du minst med å bo i?**

- 16. Denne leiligheten?
- 17. Dette bomiljøet?
- 18. Dette området?

**7) Ønsker du å bli boende i denne leiligheten?**

- Ja

- Nei
- Vet ikke

**8) Ønsker du å bli boende i dette området?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke

**9) Hvor mange år regner du med å bli boende i denne leiligheten?**

- Mindre enn 1 år
- 1 - 3 år
- 4 - 10 år
- Mer enn 10 år
- Resten av livet
- Vet ikke

*Kun hvis du IKKE ønsker eller IKKE VET om du ønsker å bli boende i leiligheten eller området:*

**10) Hvorfor vurderer du å flytte fra leiligheten eller området?**

**11) Hvor vil du helst bo?**

Vi vil nå stille noen spørsmål om selve **leiligheten din**. Standard og vedlikehold og andre tekniske sider ved leiligheten.

**12) Hvor stor er boligen din?**

19. Antall rom (oppgi alle rom utenom kjøkken og bad):

20. Antall kvadratmeter:

**13) Hvordan synes du at størrelsen på boligen passer for deg/dere?**

- For liten
- Passe stor
- For stor

**14) Hvordan vurderer du standard og vedlikehold på leiligheten? Ta stilling til følgende forhold ved leiligheten din og vurder fra 1. Svært misfornøyd til 4. Svært fornøyd.**

|  | 1. Svært misfornøyd   | 2, Misfornøyd         | 3, Fornøyd            | 4, Svært fornøyd      | Vet ikke / akutelt    |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Planløsning                            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Vedlikehold                            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Fuktproblemer                          | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Lysforhold                             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Lyd- / støyforhold                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Ventilasjon / luftkvalitet / inneklima | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Temperatur (trekk, varme og kulde)     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Standard og vedlikehold alt i alt      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Hvis du har mer å fortelle om leiligheten. Skriv kort om det under. Bruk gjerne stikkord.

**15) Skriv om leilighetens standard:**



**16) Hvordan vurderer du standard og vedlikehold på fellesområder ute og inne? Vi tenker på trappeoppganger, korridorer, kjeller, loft, garasjeanlegg og uteområder. Vurder fra 1.Svært misfornøyd til 4. Svært fornøyd.**

|  | 1. Svært misfornøyd   | 2. Misfornøyd         | 3. Fornøyd            | 4. Svært fornøyd      | Vet ikke / ikke aktuelt |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Rengjøring   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   |
| Vedlikehold  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   |
| Orden og ryddighet (søppel, møbler og annet som blir satt igjen) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   |
| Håndtering av søppel   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   |
| Standard og vedlikehold alt i alt                                | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>   |

Hvis du har mer å fortelle om fellesområder ute eller inne. Skriv kort om det under. Bruk gjerne stikkord.

**17) Skriv om fellesområder ute og inne:**

**18) Har du (eller noen av dem du bor sammen med) varig nedsatt funksjonsevne i form av:**

|   | Ja                    | Nei                   | Ønsker ikke å svare   |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bevegelsesvansker                             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Synsvansker                                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Hørselsproblemer                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Astma   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Allergi                                       | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Andre ting som begrenser daglige aktiviteter? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

*Kun hvis man har svart ja – har varig nedsatt funksjonsevne – på noen av alternativene i spm 18:*

**19) Er boligen tilrettelagt i forhold til dette?**

Ja

Nei

Utdyp hvis du ønsker:

**20) Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med leiligheten alt i alt?**

1. Svært misfornøyd  2. Misfornøyd  3. Fornøyd  4. Svært fornøyd  Vet ikke / ikke aktuelt

**21) Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med fellesområder ute og inne alt i alt?**

1. Svært misfornøyd  2. Misfornøyd  3. Fornøyd  4. Svært fornøyd  Vet ikke / ikke aktuelt

Vi vil nå stille noen spørsmål om **bomiljøet og naboene dine**.

**22) Når du tenker på nabolaget ditt, hva er det første du tenker på?**

**23) Hva liker du / liker du ikke ved å bomiljøet og naboene der du bor?**

21. Jeg liker:

22. Jeg liker ikke:

**24) Kjenner du noen eller tilbringer du tid med noen i nabolaget ditt? (flere valg mulig)**

- Nei, ingen
- Naboer
- Venner som bor i området
- Familie som bor i området
- Medlemmer i foreninger og lag
- Arbeidskolleger
- Andre:
- Ønsker ikke svare

**25) Hender det at du føler deg utrygg der du bor?**

- Ofte
- Av og til
- Sjelden
- Aldri

*Kun hvis du har svart OFTE, AV OG TIL eller SJELDEN i spørsmål 25:*

**26) Hvor hender det at du føler deg utrygg? Kryss av ved aktuelle svar. Flere valg mulig.**

- Hjemme (når jeg er inne i boligen min)
- I oppgangen
- I heisen
- Kjeller/ loft/ fellesarealer i gården/blokka der jeg bor
- Uteområder der jeg bor
- Andre steder, spesifiser:

*Kun hvis du har svart OFTE, AV OG TIL eller SJELDEN i spørsmål 25:*

**27) Hvorfor føler du deg noen ganger utrygg der du bor? Kryss av ved aktuelle svar. Flere valg mulig.**

- Dårlig belysning på uteområder
- Ubehagelig atferd fra andre
- Sosialt belastende miljø blant andre beboere
- Mobbing
- Vold
- Ønsker ikke å svare
- Andre årsaker, spesifiser:

**28) I hvilken grad synes du at nabolaget ditt har endret seg de siste årene? Ta stilling til følgende påstander om mulige endringer i nabolaget ditt.**

|  | Helt<br>uenig         | Litt<br>uenig         | Litt<br>enig          | Helt<br>enig          | Vet<br>ikke           |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nabolaget mitt har fått flere møtesteder hvor jeg treffer andre beboere            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Flere beboere engasjerer seg og deltar i aktiviteter                               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Jeg bruker de nære uteområdene mer aktivt enn før (grøntområder, lekeplasser, osv) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Bomiljøet er blitt bedre tilrettelagt for barn                                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Det har blitt tryggere for barn å vokse opp her                                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Jeg trives dårligere i nabolaget mitt nå enn før                                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Ryktet til nabolaget mitt har blitt dårligere blant dem som ikke bor her           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Jeg er blitt stoltere av å bo i nabolaget mitt enn før                             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Jeg føler meg mer utrygg enn før   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

*Kun til dem som bor sammen med barn:*

**29) Hvordan tror du at barna dine trives med å bo her?**

*Spørsmål til alle:*

**30) Hvordan synes du boligene og bomiljøet her er egnet for barn? Vurder ut fra egne og andres barn.**

**31) Har du konkrete forslag til hva som kunne vært gjort for å gjøre nabolaget mer egnet for barn? (åpent)**

**32) Hvor fornøyd eller misfornøyd er du alt i alt med:**

|               | Svært<br>misfornøyd   | Misfornøyd            | Fornøyd               | Svært<br>fornøyd      | Vet<br>ikke /<br>ikke<br>aktuelt |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Bomiljøet?    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |
| Naboene dine? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>            |

Vi vil nå stille noen spørsmål rundt **leiekontrakt og husleie**.

**33) Har du / dere en skriftlig leiekontrakt eller leieavtale?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke / ikke aktuelt

**34) Hvor lang periode gjelder nåværende kontrakt for, og når utløper den?**

23. Hvor lang periode totalt:

24. Når utløper den:

**35) Når kontrakten går ut – tror du at du/dere ønsker å fornye den da?**

- Ja
- Nei
- Vet ikke

*Kun hvis du ønsker å fornye kontrakten (ja i spørsmål 35):*

**36) Hvis du ønsker å fornye kontrakten: hvordan vurderer du sjansene for å fornye den?**

1. Svært liten  2. Liten  3. Stor  4. Svært stor  Vet ikke / ikke aktuelt

**37) Hvor mye betaler du i husleie i måneden?**

25. Husleie i måneden i kroner:

26. Jeg vet ikke / ønsker ikke å svare:



**38) I hvilken grad føler du deg trygg på at du kan bli boende i denne boligen så lenge du ønsker det?**

1. Svært utrygg  2. Utrygg  3. Trygg  4. Svært trygg  Vet ikke / ikke aktuelt

**39) Vil du utdype svaret?:**

Vi vil nå stille noen spørsmål om **kontakten din med Bærum kommune som boligutleier**

**40) På hvilken måte har du hatt kontakt med Bærum kommune om forhold som har med leiligheten din eller bomiljøet ditt å gjøre de siste 12 månedene? (Flere kryss mulig)**

- Ikke hatt kontakt
- Vært i ekspedisjonen
- Ringt på telefon
- Sendt eller mottatt e-post
- Mottatt informasjonsmateriale
- Vært inne på nettsidene til Bærum kommune
- Møte med saksbehandler
- Hatt hjemmebesøk
- Annet (skriv)

*Kun hvis man har hatt en eller annen form for kontakt (i spørsmål 40):*

**41) Dersom du har hatt kontakt med Bærum kommune som utleier de siste 12 månedene, hvorfor? (Flere kryss mulig)**

- Visning og kontrakt
- Kontraktsfornyelse
- Feil/mangler på fellesområde
- Feil/mangler i boligen
- Naboklage (krangel, støy, etc)
- For å få informasjon eller råd
- Husleie og betaling
- Annet (skriv:)

**42) Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med kontakten med Bærum kommune som utleier?**

1. Svært misfornøyd  2. Misfornøyd  3. Fornøyd  4. Svært fornøyd  Vet ikke / ikke aktuelt

**43) Hvilke(n) andre instans(er) i Bærum kommune har du hatt kontakt med de siste 12 månedene?**

- Ikke hatt kontakt
- Oppgi hvilke(n):

*Kun hvis man har hatt en eller annen form for kontakt (i spørsmål 43):*

**44) På hvilken måte har du hatt kontakt med andre instanser i Bærum kommune de siste 12 månedene? (Flere kryss mulig)**

- Ikke hatt kontakt
- Vært i ekspedisjon / deres lokaler
- Ringt på telefon
- Sendt eller mottatt e-post
- Mottatt informasjonsmateriale
- Vært inne på kommunens nettsider
- Møte med saksbehandler
- Hatt hjemmebesøk
- Annet (skriv):

**45) Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med den kontakten?**

1. Svært misfornøyd  2. Misfornøyd  3. Fornøyd  4. Svært fornøyd  Vet ikke / ikke aktuelt

**46) Har du noen gang deltatt på et informasjonsmøte i regi av Bærum kommune?**

Nei

Ja, hva slags arrangement var det?

**47) Tror du at det er behov for at Bærum kommune arrangerer felles beboermøter for sine leietakere?**

Nei

Ja. Har du forslag til temaer som det er viktig å ta opp?

Vet ikke

**48) Kunne du tenke deg å delta på noen av de følgende aktivitetene dersom de ble arrangert i ditt nabolag? (flere kryss mulig)**

Informasjonsmøte fra Bærum kommune

Dugnad

Beboerfest for alle beboerne

Informasjonsmøter regi av andre (f.eks. Leieboerforeningen)

Sitte i et beboerstyre

Aktivitetsdag for barn og unge

Annet, skriv:

**49) Kunne du selv tenkt deg å være med på å arrangere/ ta initiativ til noe av dette?**

Ja

Nei

Vet ikke

Vi vil nå stille noen spørsmål **om deg**.

**50) Hva er din alder? (velg antall år fra listen) Personen må være 18 år eller eldre for å delta i undersøkelsen.**

18 år eller eldre

**51) Kjønn (kan fylles ut uten å spørre)**

Kvinne  Mann  Annet

**52) Er du født i Norge?**

- Ja
- Ønsker ikke å svare
- Nei, oppgi fødeland:

**53) Er dine foreldre født i Norge?**

- Ja
- Ønsker ikke å svare
- Nei, oppgi foreldres fødeland:

**54) Hvilken av følgende beskrivelser passer best for deg?**

- Student
- I jobb
- Langtidssykemeldt
- Hjemmeværende
- Arbeidsledig
- Trygdet eller pensjonert
- Barsels- / fødselspermisjon
- Ønsker ikke å svare
- Annet (skriv)

**55) Hva er din høyeste fullførte utdanning?**

- Grunnskole/ Barneskole/ Folkeskole (inntil 8 års skolegang)
- Ungdomsskole / Realskole (til sammen 9-10 års skolegang)
- Videregående skole / Gymnasnivå (til sammen 11-13 års skolegang)
- Universitet/ Mastergrad/ Ph.D/ (Mer enn 15 års skolegang tilsammen)
- Ønsker ikke å svare

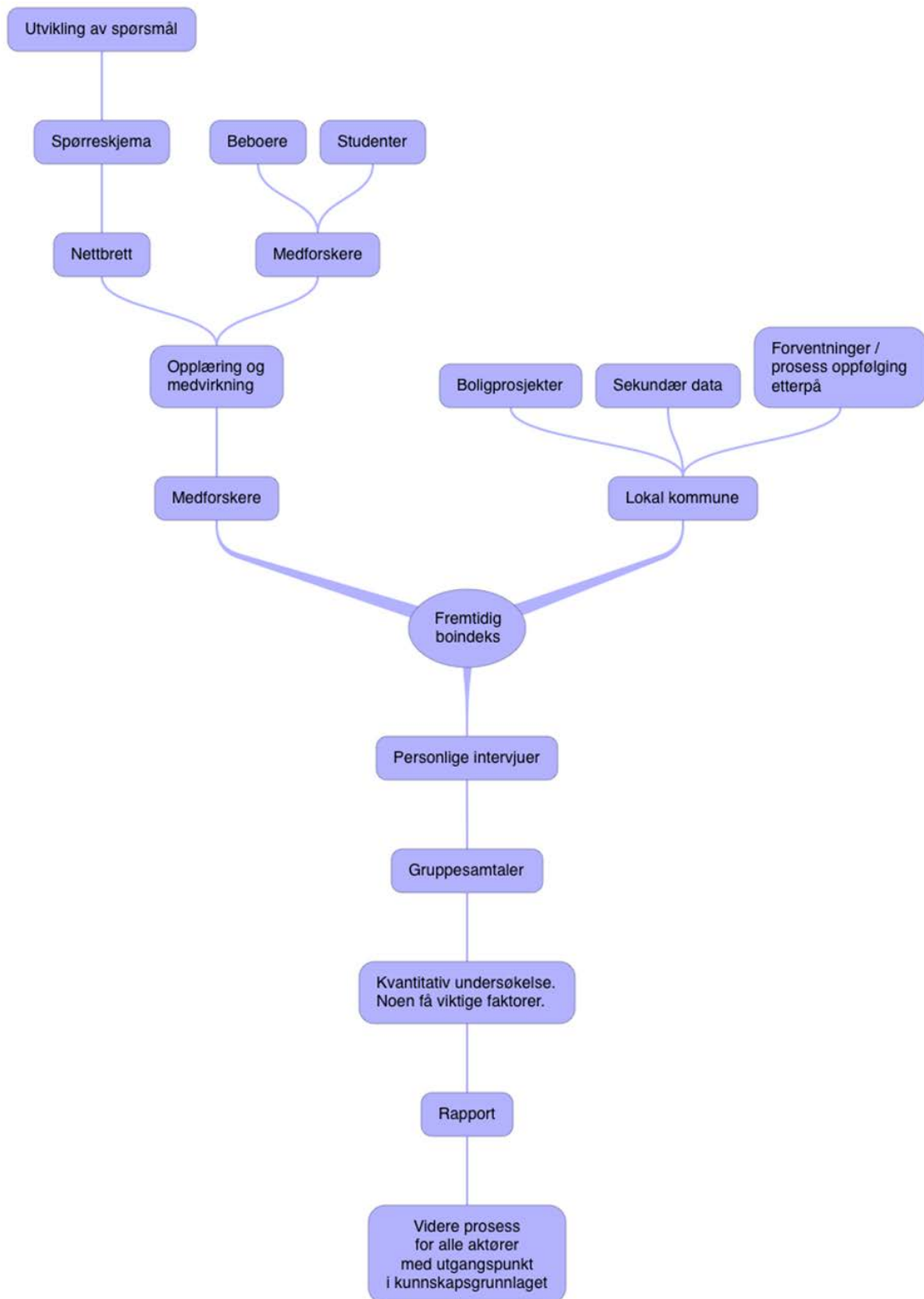
**56) Har du noe å fortelle om boligen eller bomiljøet som vi ikke har spurt om?**

**57) Har du kommentarer til selv undersøkelsen og/eller enkelte spørsmål?**

**TUSEN TAKK FOR AT DU VILLE DELTA !!**

## Vedlegg 2 – mulige elementer i en fremtidig boindeks

Skjematisk oversikt over elementer som kan inngå i en framtidig boindeks.



Skjematisk oversikt over elementer som kan inngå i en framtidig boindeks. Versjon med utfyllende forklaringer.





## Vedlegg 3 – forslag til spørsmål for sammenligning

**Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med leiligheten alt i alt? (spm 20)**

1. Svært misfornøyd 2. Misfornøyd 3. Fornøyd 4. Svært fornøyd Vet ikke / ikke aktuelt

**Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med fellesområder (evt ute og inne) alt i alt? (spm 21)**

1. Svært misfornøyd 2. Misfornøyd 3. Fornøyd 4. Svært fornøyd Vet ikke / ikke aktuelt

**Hvor fornøyd eller misfornøyd er du alt i alt med: Bomiljøet? (evt naboene dine?) (spm 32)**

1. Svært misfornøyd 2. Misfornøyd 3. Fornøyd 4. Svært fornøyd Vet ikke / ikke aktuelt

**Hender det at du føler deg utrygg der du bor? (spm 25)**

- Ofte Av og til Sjelden Aldri

**I hvilken grad synes du at boligene og bomiljøet her er egnet for barn? Vurder ut fra egne og/eller andres barn? (spm 30 – justert)**

1. Helt uegnet 2. Lite egnet 3. Ganske godt egnet 4. Svært godt egnet Vet ikke / ikke aktuelt

**I hvilken grad føler du deg trygg på at du kan bli boende i denne boligen så lenge du ønsker det? (spm 38)**

1. Svært utrygg 2. Utrygg 3. Trygg 4. Svært trygg Vet ikke / ikke aktuelt

**Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med kontakten med [din] kommune som utleier? (spm 42)**

1. Svært misfornøyd 2. Misfornøyd 3. Fornøyd 4. Svært fornøyd Vet ikke / ikke aktuelt

I tillegg kunne det være interessant å teste ut ett åpent spørsmål som forsøker å konkretisere de utfordringene beboerne ser som viktigst, for eksempel slik:

**Opplever du noen utfordringer ved din bosituasjon? I så fall ber vi deg nevne de viktigste i stikkordsform. Vi tenker på alt fra selve boligen, til fellesområder inne og ute og bomiljøet.**

Skriv her: \_\_\_\_\_

**POSTADRESSE:**

Arbeidsforskningsinstituttet AFI  
OsloMet – storbyuniversitetet  
Stensberggata 26  
Postboks 4, St. Olavs Plass  
0130 Oslo

**TELEFON:**

67 23 50 00

**E-POST:**

[afi@oslomet.no](mailto:afi@oslomet.no)