



# På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor: Medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter i Boligstiftelsen i Trondheim

## Towards a socially sustainable third housing sector: Participation and social mix in two pilot projects in the Housing Foundation in Trondheim, Norway

Randi Narvestad

*Forsker, Institutt for arkitektur og planlegging, NTNU*

[randinar@ntnu.no](mailto:randinar@ntnu.no)

Eli Støa

*Professor, Institutt for arkitektur og planlegging, NTNU*

[eli.stoa@ntnu.no](mailto:eli.stoa@ntnu.no)

Brita Fladvad Nielsen

*Førsteamanuensis, Institutt for design, NTNU*

[brita.nielsen@ntnu.no](mailto:brita.nielsen@ntnu.no)

### Sammendrag

Den kommunalt opprettede Boligstiftelsen i Trondheim ønsker å bidra til å videreutvikle sitt ikke-kommersielle botilbud innen tredje boligsektor slik at det både ivaretar behov for medvirkning, sosialt fellesskap og inkludering og samtidig behovet for en økonomisk bærekraftig drift innenfor relativt trange økonomiske rammer. Artikkelen presenterer resultater fra en studie av to av boligstiftelsens pilotprosjekter der kommunen har avsluttet sine leieavtaler og stiftelsen er i ferd med å rekruttere nye beboergrupper og omorganisere driften. De to pilotene spiller ulike roller i studien. Gjennom intervjuer, gåtur-intervjuer og fokusgrupper har vi undersøkt gjenværende beboeres oppfatninger om bomiljøet i pilot 1. I pilot 2 har vi analysert innkomne boligsøknader og observert prosessen med å rekruttere og sette sammen en blandet beboergruppe som skal være i stand til å påta seg et større driftsansvar.

Studien bekrefter at de kommunale boligstiftelsene synes å ha potensial for videreutvikling i retning av mer sosialt bærekraftige botilbud innen tredje boligsektor med varierte beboergrupper som i fellesskap kan ta hånd om ulike driftsoppgaver. Det siste kan bidra til både å skape gode og trygge bomiljø og til å redusere driftskostnadene. Samtidig avdekkes det utfordringer knyttet til målet om å skape reelt mangfold og synergi, både når det gjelder å inkludere og engasjere de mest sårbare gruppene og de mer ressurssterke. Det kommer også frem at det er ulike holdninger til aktiv beboermedvirkning, basert på både bakgrunnen, erfaringene og boligpreferansene de enkelte beboerne har. For den videre utviklingen av stiftelsens boliger bør det derfor vurderes om man kan utvikle ulike modeller med forskjellig grad av medvirkning tilpasset aktuelle beboergrupper og livssituasjoner.

Nøkkelord

Tredje boligsektor, boligstiftelser, medvirkning, sosial miks

## Abstract

The municipally established Housing foundation in Trondheim wants to contribute to further developing its non-commercial housing provision within the third housing sector so that it meets the need for participation, community and inclusion. At the same time, it should support economically sustainable management within relatively tight economic frameworks. The article presents results from a study of two of the housing foundation's projects in which the municipality has terminated its leases and the foundation is in the process of recruiting new resident groups and reorganizing operations. The two pilots play different parts in the study. Through interviews, walking interviews and focus groups, we examined remaining residents' perceptions of the living environment in pilot 1. In pilot 2 we have analyzed incoming applications and observed the process of recruiting and assembling a mixed occupant group that will be able to take on greater responsibility for management.

The study confirms that the municipal housing foundations appear to have the potential for further development towards more socially sustainable housing provision with mixed resident groups that can jointly take care of various operational tasks. The latter can contribute to both creating a good and safe living environment and reducing management costs. At the same time, challenges related to the goal of creating real diversity and synergy are revealed, both in terms of including and engaging the most vulnerable groups and the more resourceful. It is also evident that there are different attitudes towards active participation, based on both the background, experiences and preferences of the individual residents. For the further development of the foundation's dwellings, it should therefore be considered whether it is possible to develop different models with various degrees of participation adapted to relevant resident groups and life situations.

## Keywords

Third housing sector, housing foundation, participation, social mix

## Introduksjon

Økende boligpriser har satt den norske selveierlinjen under press. En stadig større andel av befolkningen i de største byene har ikke råd til å betale inngangsbilletten til en eiet bolig (Eiendom Norge, 2021), og henvises til en tilværelse som leietakere i et dyrt, og ofte dårlig fungerende, privat leiemarked (SSB, 2021; Forbrukerrådet, 2021). For dem som ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd og ellers tilfredsstillers kommunens kriterier, er det mulig å få tilgang til en kommunal utleiebolig, men dette gjelder kun en liten andel av dem som faller utenfor eierboligmarkedet, og det kommunale tilbudet er som regel basert på midlertidige kontrakter og «gjengs leie», som er tilnærmet lik leiekostnaden i det private markedet (Trondheim kommune, 2020).

De største kildene til misnøye i leiemarkedet er mangel på trygge og forutsigbare leieavtaler, manglende mulighet til å pusse opp og tilpasse boligen etter egne ønsker og behov, samt manglende vedlikehold av boligen (Forbrukerrådet, 2021). Trygghet og tilhørighet er de sterkeste motivasjonsfaktorene for ønsket om å kjøpe egen bolig, og hele én av tre opplever det som stigmatiserende å leie fremfor å eie (Forbrukerrådet, 2021). Samtidig kan det virke som om leiemarkedet i dag ikke bare betraktes som en midlertidig løsning i påvente av å komme inn på eiermarkedet. Stadig flere ser, av ulike grunner, på leieboliger som en mer permanent løsning (Sandlie & Sørvoll, 2017). Regjeringen fremhever i sin boligpolitiske strategi for 2021–2024 at «leie skal være et trygt alternativ» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 15) og nevner tiltak som skal gi bedre kontraktsforhold og flere private utleieboliger.

På bakgrunn av dette har flere tatt til orde for nytenkning (bl.a. Prosser, 2020; Christiansen & Kjærås, 2021), og som et resultat av dette har den tredje boligsektor kommet på den politiske dagsordenen i flere norske byer, også i Trondheim (Trondheim kommune, 2020). Det er likevel stor uklarhet rundt hva som kan defineres som tredje boligsektor i norsk kontekst, hvem som er målgruppen for boligene, hvordan de skal finansieres, hvilken rolle det offentlige skal ha, og i det hele tatt om en slik sektor vil løse de sammensatte utfordringene i boligmarkedet (Løken, 2019).

I denne artikkelen forstår vi den tredje boligsektor på samme måte som Trondheim kommune i sin boligpolitiske plan (Trondheim kommune, 2020) gjør det, nemlig som en del av «en tredje sektor».

## Den tredje sektor

En uavhengig institusjonell sfære ved siden av det kommersielle markedet og statlige institusjoner som ifølge EU-prosjektet «Third Sector Impact» består av «private foreninger og stiftelser, ikke-kommersielle samvirkeforetak, gjensidige og sosiale foretak, og individuelle aktiviteter som gjennomføres uten lønn eller tvang, med mål om å gagne samfunnet eller personer utenfor egen familie og hushold» (Salamon & Sokolowski, 2014, egen oversettelse).

Ulike ikke-kommersielle løsninger (Eckhardt, 2006) som boligstiftelser og kooperativer er eksempler på den tredje boligsektor med felles målsetting om å tilby et varig og godt boligalternativ innen en alternativ økonomisk modell hvor boligen sees som et velferdsgode og ikke som et investeringsobjekt. Disse boligtilbudene finnes allerede i Norge, men i relativt lite omfang. Boligstiftelsene er mest utbredt av de to alternativene. Vi har ca. 670 boligstiftelser i Norge som til sammen leier ut ca. 17 000 boenheter (Lotteri- og stiftelsestilsynet, 2014). Kvaliteten på botilbudene varierer, men flere av boligstiftelsene som er kommunalt stiftet for å drifte kommunale utleieboliger, sliter med dårlig bomiljø knyttet til en opphopning av vanskeligstilte beboere (Magnusson Turner & Stefansen, 2012).

For å øke utbredelsen og gjøre alternativet mer sosialt og økonomisk bærekraftig er det derfor behov for å utvikle og etterprøve nye driftsmodeller og boligløsninger for boligstiftelsene. Dette vil vi sette søkelys på i denne artikkelen.

Ved hjelp av kvalitative casestudier av to pilotprosjekter i Trondheim har vi sett på hvordan styrket beboermedvirkning og en bredere sosial miks kan bidra til et utleieboligtilbud som i større grad ivaretar leietakeres behov for trygghet, tilhørighet og mulighet til å forme sitt eget bomiljø.

Casestudiens fokus på medvirkning og sosial miks har blitt utviklet i nært samarbeid med pilotbyggenes eier, Boligstiftelsen i Trondheim, gjennom møter og intervjuer med stiftelsens styre og daglig leder. Hensikten med artikkelen er å identifisere og diskutere hvordan boligstiftelsens ideer og ønsker for medvirkning og sosial miks samsvarer med beboernes erfaringer og ønsker, og hvorvidt boligstiftelsens ideer er realistiske og gjennomførbare.

Først vil vi imidlertid redegjøre for artikkelens metodiske tilnærming og utdype beskrivelsen av boligstiftelsenes rolle i en tredje boligsektor. Videre presenteres Boligstiftelsen i Trondheim og styrets visjon for utvikling av nye boligløsninger. Dernest drøfter vi de sentrale begrepene medvirkning og sosial miks, før vi beskriver de to pilotprosjektene mer inngående og presenterer resultatene fra de to casestudiene. Avslutningsvis vil vi på basis av funnene peke på spørsmål som må avklares i boligstiftelsens arbeid for at dens ikke-kommersielle boligtilbud skal kunne videreutvikles.

## Metodisk tilnærming og empirisk grunnlag

Artikkelen er basert på datainnsamling i forskningsprosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse», utført av forskere fra NTNUs Fakultet for arkitektur og design i perioden mars 2020 til juni 2021<sup>1</sup>. Datainnsamlingen er gjennomført med utgangspunkt i to pilotprosjekter hvor Boligstiftelsen i Trondheim ønsker å teste ut nye boligløsninger og beboersammensetninger. Forskernes rolle har vært å fremskaffe kunnskap om eksisterende beboeres opplevelse av bomiljøet,

1 Prosjektet er finansiert gjennom boligsosialt kompetansetilskudd fra Husbanken. I tillegg inngår pilotene som case i prosjektet «Bopilot – Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger», finansiert av Norges Forskningsråd (2018–2022): <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot>.

samt behov og forventninger til endringsprosessene. Vi har også dokumentert, evaluert og gitt innspill til boligstiftelsens implementering av nye tiltak og utprøving av nye driftsmodeller.

Pilotprosjektene i denne casestudien er to ulike eiendommer med utleieleiligheter som eies og driftes av en kommunalt opprettet boligstiftelse i Trondheim. Eiendommene har ulike utgangspunkt med hensyn til beboersammensetning, bomiljø og medvirkningsprosess. Pilot 1 er et leilighetsbygg med 96 to-roms leiligheter som ligger ca. 5 km fra Trondheim sentrum. Halvparten av leilighetene bebos av opprinnelig kommunale leietakere, mens resten av leilighetene er ubebodde. Pilot 2 består av to boligblokker med til sammen 48 to-roms leiligheter som ligger ca. 1 km fra Trondheim sentrum. Her ble det satt sammen en helt ny beboergruppe som flyttet inn i to tomme bygg. De to pilotene har hatt ulike roller i studien. I pilot 1 var hovedmålet å avdekke de gjenværende beboernes erfaringer med bomiljøet og å involvere dem i utviklingen av tiltak for å bedre dette. I pilot 2 var hovedmålet å observere prosessen med å rekruttere en ny beboergruppe som både skulle være sosialt velfungerende og inkluderende og samtidig i stand til i fellesskap å stå for den daglige driften av boligene.

Begge eiendommene har tidligere vært driftet som rene kommunale utleiebygg og har hatt problemer med dårlig bomiljø. På grunn av overskudd på kommunale utleieleiligheter og tomgangstap har Trondheim kommune ikke lenger behov for å benytte boligene – en situasjon som gir boligstiftelsen mulighet til å se på nye driftsmodeller. I tråd med visjonen om at utleieboliger skal være et trygt og godt alternativ (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020), har vi sett på medvirkningsmodeller hvor målet er at beboere skal ha mulighet til å være med å forme sin egen bosituasjon og derved få større trygghet og trivsel i sitt bomiljø. For at mer aktiv deltakelse fra beboere skal være mulig, kan det være nødvendig å sørge for rekruttering av beboergrupper som kan ta en aktiv rolle i bomiljøet. Bredere sosial miks kan også bidra til å unngå opphopning av dårlige levekår. Temaet er i utgangspunktet aktuelt for alle typer utleieboliger, både kommunale, private/kommersielle og ikke-kommersielle i tredje sektor. Men der kommunale utleieboligers inntakskriterier begrenser rekrutteringen av beboergrupper med tilstrekkelige ressurser for aktive medvirkningsmodeller, og de fleste kommersielle utleievirksomheter foreløpig ikke synes å ha motivasjon for dette, kan ikke-kommersielle boliger i tredje sektor både ha mulighet og idealistiske ambisjoner som aktualiserer medvirkning og bred sosial miks.

Artikkelen er basert på data innsamlet gjennom møter, intervjuer, fokusgrupper, dokumentstudier og observasjon. Datainnsamlingen ble tilpasset tidslinjen av aktiviteter i de to pilotene, samt covid-19-situasjonen, som innebar færre medvirkningsbaserte, fysiske arbeidsverksteder enn planlagt og mer vekt på tradisjonelle kvalitative casestudiemetoder.

I forkant og første del av studien ble styrerepresentanter og daglig leder i boligstiftelsen intervjuet for å avklare studiens problemstilling og ledelsens oppfatning av boforhold og utfordringsbilde i de to pilotene. Informasjon om stiftelsens daglige drift og fremtidsplaner kom også frem i møter med forskergruppen.

I pilot 1 ble det våren 2020 innhentet data om nåværende beboere og boforhold ved hjelp av åtte semistrukturerte kvalitative telefonintervjuer med ni informanter, hvorav ett var et parintervju. Kategorier for analyse og koding av intervjuene (Yin, 1994) omfatter blant annet beboernes opplevelse og bruk av leilighetsbygg og uteområder, opplevelse av bomiljøet og om de ønsker å bli boende eller foretrekker å flytte. Beboernes innspill til fremtidig utvikling av bomiljøet og fremtidig sammensetning av beboergruppe var også viktige kategorier.

Parallelt med telefonintervjuene ble det utført fire gåtur-intervjuer, et gruppeintervju og to fokusgruppeintervjuer med henholdsvis fem og seks deltakere i pilot 1 som empirisk

basis for en masteroppgave (Gradeci, 2020). Gåtur-intervjuer er en etnografisk metode som kan sikre en mer stedsbasert refleksjon sammen med beboerne (Kusenbach, 2003). Målet var også her å kartlegge dagens situasjon i bygget, hvordan bomiljøet oppleves, og beboernes ideer og forhåpninger til hvordan det bør utvikle seg i fremtiden (Gradeci, 2020). Det var ønskelig å inkludere et bredt utvalg beboere inkludert fremmedspråklige, norske, kvinner og menn. Totalt 29 informanter deltok i studien av pilot 1.

Den viktigste empirien fra pilot 2 er boligsøknader, digital utlysningstekst på Svartlamons hjemmeside og observasjonsnotater som ble innhentet gjennom å delta som observatør i prosessen knyttet til rekruttering og sammensetning av ny beboergruppe i regi av Svartlamons Flytte- og koordineringsgruppe (FLYKO). Observatøren var spesielt oppmerksom på FLYKOs holdninger til ulike kategorier av søkere og hvordan inkludering av mennesker med utfordringer ble vektlagt med sikte på å oppnå en beboergruppe med ulike typer ressurser og kompetanser. Forskerne fikk tilgang til de innsendte boligsøknadene, som ble analysert med henblikk på ulike demografiske variabler som kjønn, alder, husholdningstype og arbeidslivstilknytning. Søkerens motivasjon og selvpresentasjon med hensyn til egne ressurser og utfordringer ble også analysert. I tillegg til forskning knyttet direkte til de to pilotene, ble det også gjennomført intervjuer med daglig leder i Svartlamon Boligstiftelse.

## Boligstiftelsenes rolle i en tredje boligsektor

Boligstiftelsene har en lang historie i Norge selv om disse i dag utgjør en relativt liten andel av boligmassen. En stiftelse disponerer en formuesverdi som er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial eller annen art. Formålet eier stiftelsen, og det er ikke mulig å ta ut profit.<sup>2</sup> Stiftelsen som organisasjonsmodell gir dermed en god langsiktig base for ideelle formål, som for eksempel rimelige boliger for personer med lav inntekt. De første boligstiftelsene i Norge ble gjerne opprettet med base i testamenterte midler fra velstående samfunnsborgere. Mange av etterkrigstidens boligstiftelser er imidlertid opprettet av kommuner med det formål å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie til personer med behov for kommunal bolig. Kommunen som opprettet stiftelsen, utpeker som regel et flertall av styremedlemmene. De kommunale boligstiftelsene er ofte i besittelse av store formuesverdier i form av boligeiendomsporteføljer, og representerer dermed en stor verdi for fellesskapet.

Stiftelsenes historie går tilbake til middelalderen, og opprettelse av boligstiftelser har vanligvis vært et ledd i enkeltpersoners og institusjoners filantropiske arbeid. Organisasjonsformen er vanligvis «ovenfra-og-ned» med en tydelig rollefordeling mellom de som hjelper, og de som blir hjulpet. Dette står i motsetning til for eksempel boligkooperativene, der formålet har vært å bygge og drive boliganlegg for medlemmene hvor de i fellesskap hjelper seg selv og hverandre med å fremskaffe egnede boliger. Den kooperative bevegelsen har dermed et demokratisk utgangspunkt som stiftelsene mangler, og inviterer gjennom dette til beboerengasjement i større grad enn de tradisjonelle stiftelsene. I de senere år har vi imidlertid sett eksempler på at også stiftelsesmodellen har blitt benyttet til å organisere beboerstyrte boligtilbud som for eksempel Svartlamon<sup>3</sup> og Ormsundveien Økogrend<sup>4</sup>.

Stiftelsesformen tilbyr stabilitet over tid og dermed mulighet for å bygge opp et langsiktig tilbud hvor investeringer hele tiden gir sin avkastning tilbake til beboerfellesskapet. Fraværet av krav om innskudd i boligstiftelsene kan gjøre det enklere for lavinntektsgrupper

2 <https://www.boligstiftelse.no/om-stiftelser/>.

3 <https://svartlamon.org/>.

4 <https://www.ormsundveien.no/stiftelsen-ormsundveien-kogrend>.



å få tilgang til en passende utleiebolig uten å ta opp lån. Beboeren nyter godt av et tilbud som i en oppstartsfase blir subsidiert av fellesskapet, men kan ikke høste profitt ved flytting. Verdien blir værende i boligmassen, som forblir i fellesskapets eie, og driftsmodellen basert på økonomisk balanse sørger for at boligtilbudet består over tid. Stiftelsen som organisasjonsform kan derfor danne et godt utgangspunkt for rimelige botilbud med sosialt mangfold og medvirkning, under forutsetning av at disse målsettingene er nedfelt i stiftelsens vedtekter.

## **Boligstiftelsen i Trondheims utviklingsvisjon**

Boligstiftelsen i Trondheim ble etablert i 1972 og besitter en betydelig bolig- og eiendomsporfølje i Trondheim. Stiftelsens målgruppe var opprinnelig minstepensjonister og andre trygdede med svak økonomi, men har på grunn av kommunal tilvisningsrett dreid i retning av beboere som faller inn under dagens målgruppe for kommunale leiligheter, såkalt vanskeligstilte (Trondheim kommune, 2020). Per desember 2019 stod imidlertid flere av boligstiftelsens leiligheter tomme. Ifølge data fra intervjuer med representanter fra stiftelsens styre og daglig leder kan treårige kontrakter med liten mulighet til forlengelse, gjengs leie og dårlig bomiljø bety at mange kommunale leieboere opplever botilbudet som lite attraktivt og ønsker seg en bolig i det private boligmarkedet. Kommunen benytter heller ikke sin tilvisningsrett i forventet utstrekning, og har sagt opp enkelte av sine leiekontrakter.

Boligstiftelsen har leilighetene samlet i egne bygg, med en relativt ensartet leilighetssammensetning bestående av småleiligheter, fortrinnsvis to-roms på mellom 40 og 55 m<sup>2</sup>. Disse dekker ikke behovene til nye målgrupper som for eksempel vanskeligstilte barnefamilier. Ifølge våre informanter kan ombygging redusere dette problemet, og det at stiftelsen eier hele utleiebygg, kan gi muligheter for nye driftsmodeller. Ved i tillegg å sette av deler av bygget til forskjellige fellesarealer ønsker stiftelsens ledelse å legge til rette for utveksling av tjenester i fellesskapet og skape møteplasser for utvikling av sosiale nettverk.

I dag opptrer Boligstiftelsen i Trondheim som en offentlig aktør som tilbyr boliger til vanskeligstilte som en del av kommunens helse- og velferdstilbud. Stiftelsens styre ønsker å unngå at beboere havner i rollen som passive mottakere av kommunale botilbud, og ønsker å prøve ut en strategi med økt medvirkning og bredere beboersammensetning i to pilotprosjekter. En viktig begrunnelse er å gjøre beboergruppen mer selvhjulpen for å redusere driftsutgifter og husleie. Samtidig håper boligstiftelsen å oppnå mer velfungerende bomiljø ved hjelp av bredere sosial miks som vil kunne inkludere og støtte mennesker med ulike utfordringer og gi dem bedre livskvalitet.

## **Medvirkning**

I de senere år har interessen for medvirkning økt (Fossland mfl., 2019). Det skyldes blant annet at de nordiske velferdsstatene står overfor store utfordringer innen helse og velferd på grunn av demografiske endringer og økende tjenestebehov hos innbyggerne (Guribye, 2016). Med dette som utgangspunkt er begrepet «kommune 3.0» lansert, der målet er å endre kommunens rolle fra å være en offentlig tjenesteyter overfor passive mottakere til i større grad å være tilrettelegger for innbyggernes egne initiativ. Begrepet ble opprinnelig lansert i Danmark, men har også funnet sin plass i norske byers handlingsplaner. Det vektlegges at «kommune 3.0» ikke innebærer en nedskalering av det offentlige rolle i velferdssamfunnet, men forutsetter nettopp samspillet mellom en sterk offentlighet og et sterkt sivilsamfunn. Samtidig presiseres nødvendigheten av forankring blant de viktigste aktørene, nemlig den enkelte frivillige innbyggers ønske om å delta (Guribye, 2016).

Målet for medvirkning er å gi alminnelige borgere større innflytelse over beslutninger som påvirker dem. Arnsteins medvirkningsstige (Arnstein, 1969) synliggjør dette ved å

identifisere ulike nivåer av innflytelse og makt. De laveste trinnene beskriver prosesser med liten grad av innflytelse hvor borgerne kun får informasjon eller i verste fall blir manipulert, de mellomste nivåene tilbyr en større grad av reell påvirkningsmulighet, mens de øverste stigetrinnene refererer til full innbyggerkontroll.

Kritikere av Arnsteins medvirkningsstige fremhever at modellen ikke tar på alvor at mange mennesker ikke har noen interesse av å medvirke (Tritter & McCallum, 2006). Arnsteins ensidige og normative fokus på hierarkisk makt som et gode innbyggere bør etterstrebe, skygger for det faktum at individer påtar seg roller og ansvar i en medvirkningsprosess basert på hvordan de definerer sin egeninteresse i situasjonen. Hvordan, og i hvilken grad, man ønsker å medvirke, vil variere fra sak til sak (Collins & Ison, 2006). I stedet for å forsterke mottaker- og tilbyderrollene ved å presentere det som tilbyders jobb å sikre medvirkning, bør man etterstrebe alternative modeller som vektlegger innbyggernes rolle i å skape medvirkningsarenaer som forsterker deres eierskapsfølelse til både prosess og problemstilling (Shresta & Aranya, 2015).

Med utgangspunkt i at medvirkning bør baseres på frivillighet, må rammer, forutsetninger og forventinger til de berørte og til prosessen avklares og kommuniseres tydelig. For å lykkes med medvirkningsprosesser, bør disse bygge på gjensidig tillit, sosial læring og samskaping og ha som mål å styrke beboernes opplevelse av sosial tilhørighet (Hurlbert & Gupta, 2015).

## Sosial miks

Verdien av sosial miks har lange tradisjoner i vestlig planlegging (Cole & Goodchild, 2000). Idéen er at et blandet nabolag kan bidra til inkludering av marginaliserte grupper, gjennom å gi tilgang til større sosiale nettverk (Fincher mfl., 2014). Andre mulige positive effekter av å øke andelen ressurssterke beboere i levekårsutsatte områder kan være at det skapes en større grad av trygghet og orden og et mer velfungerende nabolag. I tillegg ligger det en antakelse om at slike beboere kan tiltrekke seg private og offentlige investeringer og service av høyere kvalitet (Clemetsen & Lund, 2021). Det empiriske belegget for disse antakelsene er likevel omdiskutert, og flere forskere problematiserer sosial miks som strategi i bypolitikk og planlegging. En sentral kritikk er at flere velstående beboere i et område er med på å presse lavinntektsgrupper ut (Lees, 2008), grunnet økte priser eller fordi de opprinnelige beboerne opplever at de ikke lenger hører hjemme (Hyra, 2015). Det kan også skapes ustabilitet fordi ressurssterke beboere har en tendens til å flytte videre (Chaskin & Joseph, 2011).

Forskning viser også at ressurssterke beboere som flytter inn i lavinntekstområder, betrakter seg selv og andre nye beboere som en homogen gruppe, med fellestrekk basert på variabler som arbeidslivstilknytning og inntekt. Dette skaper et skille mellom «dem» og «oss» (Lelévrier, 2013). I verste fall kan det oppstå konflikt mellom beboergrupper (Chaskin & Joseph, 2015; Lelévrier, 2013). Høystatusbeboere og majoritetsgrupper synes også å være mindre tolerante overfor mennesker med en annen bakgrunn enn dem selv, enn beboere fra minoritetsgrupper (Bailey mfl., 2012). Det finnes eksempler på at det innføres nye regler for adferd i bomiljøet som favoriserer nyinnflyttere fremfor eksisterende og mindre ressurssterke beboerne, som etter hvert føler seg fremmedgjorte i boligområdet (Chaskin & Joseph, 2015).

Den positive gevinsten av sosial miks innad i enkeltbygg og kvartaler er også omdiskutert. Det er ikke gitt at fysisk nærhet, gjennom at ulike grupper bor i samme hus eller nabolag, fører til sosial kontakt og gode nabofellesskap (Bramley mfl., 2010). Like vesentlig som variasjon er hvordan samspeillet mellom beboerne foregår, og i mange tilfeller vil det være nødvendig å fasilitere den sosiale kontakten (Clemetsen & Lund, 2021, s. 23).

På tross av kritikken finnes det likevel flere eksempler på at sosial miks kan gi positive effekter. Noen forutsetninger bør imidlertid ligge til grunn. Forskning viser til nabolag med sosial miks hvor ressurssterke beboere faktisk bidrar for å løfte frem sine mindre ressurssterke naboer. Dette skjer ofte i sammenhenger hvor det allerede finnes en sosial relasjon eller felles tilhørighet, for eksempel felles etnisk opprinnelse. I en tysk studie av beboere med tyrkisk bakgrunn ble det vist at de som hadde klart å klatre i det tyske samfunnet og oppnådd middelklasseinntekt, hjalp sine landsmenn med lavere status og mindre ressurser (Barwick, 2017). Også en amerikansk studie viser at ressurssterke beboere hjelper naboer som er dårligere stilt, dersom de i utgangspunktet har en relasjon (Chaskin & Joseph, 2011). Ofte er det nye beboere som allerede er kjent i området, som har en positiv effekt på sine lavinntektsnaboer. De kan også lettere megle i konflikter fordi de kjenner de lokale normene (Lelévrier, 2013). Et bevisst ønske om å være til hjelp for andre kan være en positiv effekt av sosial miks. En fransk studie viser et eksempel på at ressurssterke innflyttere i et belastet område velger å delta aktivt i lokalmiljøet og benytte seg av det lokale tjenestetilbudet ut fra et bevisst ønske om å gi et positivt bidrag til nabolaget. I dette tilfellet var det ikke noen felles identifikasjon mellom beboere med ulike ressurser (Lelévrier, 2013).

## Beskrivelse av pilotene

### Pilot 1

Pilot 1 er en hesteskoformet blokk i tre etasjer pluss sokkel, bygget i 1982 som trygdeboliger i tilknytning til et helse- og velferdssenter, med felles stuer på hjørnet i hver etasje og aktivitetstilbud i fellesarealer i byggets sokkel. Alle leilighetene har egen balkong eller plattning, heisadkomst og tilnærmet dagens standard for tilgjengelighet. Bygget er omkranset av store grøntarealer og har direkte adkomst til turterreng.

De første årene ble bygget driftet i nær tilknytning til helse- og omsorgssenteret, men etter hvert avvirket kommunen sitt aktivitetstilbud i sokkelen, og bygget fungerte som ordinære kommunale utleieboliger med en overvekt av eldre enslige beboere. Nye beboergrupper med innslag av rusbrukere, flyktninger og mennesker med tyngre psykiske lidelser kom inn. Kommunen sa i 2020 opp leieavtalen med boligstiftelsen, og de gjenværende beboerne har inngått ny leieavtale direkte med boligstiftelsen. Bygget har et stort vedlikeholdsetterslep, og boligstiftelsen er i gang med oppgradering av byggeteknisk og estetisk standard. Det er også satt i gang en prosess med å rekruttere nye beboere med initiativ og kompetanse til å sette i gang fellesaktiviteter for å bygge et bedre bomiljø og redusere driftskostnader. Stiftelsen ønsker å øke andelen av yngre beboere for å hindre en overvekt av eldre og pleietrengende, siden de ikke har økonomiske forutsetninger for å følge opp en beboergruppe med store omsorgsbehov. Ombygging for å skape en mer variert leilighetssammensetning med mulighet for flere barnefamilier er derfor igangsatt. Leieprisnivået tilsvarer foreløpig markedspris, men boligstiftelsens styre ønsker på lengre sikt å se på muligheter for å implementere en driftsmodell som kan redusere leien.

### Pilot 2

Blokkene i pilot 2 ble bygget i 1970 og har fire etasjer med heis, og alle leiligheter har egen balkong. Den bygningstekniske standarden er nøktern, men bygget er rimelig godt vedlikeholdt. I kjelleren på hver blokk er det foruten boder og felles vaskerom også store tilfluktsrom som har et potensial for økt bruk. På begge sider av blokkene er det grøntarealer. Boligstiftelsen i Trondheim har sagt opp sin leieavtale med Trondheim kommune for de to blokkene, og de av dagens beboere som er kvalifisert til det, har fått tilbud om annen kommunal bolig. Boligstiftelsen overtok derfor tomme bygg i mai 2021. De så dette som en mulighet til å prøve ut en driftsmodell inspirert av Svartlamon Boligstiftelse, hvor beboerfellesskapet tar et



mye større ansvar for daglig drift av botilbudet enn det som er vanlig i både kommunale og private utleieboliger. De tomme byggene åpnet også muligheten for leilighetssammenslåinger og for å sette sammen en mer variert beboergruppe enn den man for eksempel finner i pilot 1, og det ble inngått et samarbeid med Svartlamon Boligstiftelse om rekruttering av leietakere og videre drift. De nye leieavtalene er basert på at to-roms- og familieleiligheter leies ut til henholdsvis 6800 kr og 9700 kr pr. måned. Til sammenligning ble to-roms-leilighetene leid ut for 8700 kr pr. måned da bygget ble driftet som kommunale utleieboliger.

## Resultater fra casestudiene

### Bomiljø og beboerpreferanser i pilot 1

De gjenværende beboerne i pilot 1 er i hovedsak eldre mennesker, både etnisk norske og innvandrere, med helseproblemer og dårlig økonomi. Alle informantene har mye godt å si om bygget som bosted. Det ligger et godt stykke fra Trondheim sentrum, men det er god busskommunikasjon fra buss-stoppet like utenfor huset. De landlige og grønne omgivelsene oppfattes samtidig som bra av flere av informantene som sliter med sykdom og har behov for ro. Mulighet for fellesskap med andre nevnes også av samtlige informanter som en positiv side ved å bo her. Korridorene, fellesstuene i hjørnene av bygget, felles plattinger og benker utendørs nevnes som steder for uformelle møter. Selv om beboerne mener at de samme stedene kan bli utfordrende hvis det finnes personer med problemadferd i beboergruppen, fremhever de at disse møteplassene uten tvil er et pluss:

Det er jo kameratskapet jeg fikk med et par som bor på enden av blokka i samme etasjen, i sokkelen da. Vi kunne ordne oss en benk ut der når det var fint vær og sånn. [...] Så det var veldig koselig å sitte der, og noen folk kom ut og satt sammen med oss som var «vanlige» da, men ingen av de der i festmiljøet. (Enslig mann, 67 år)

Informantene synes husleien er for høy i forhold til bygningsstandard og vedlikeholdsgrad. Korte leiekontrakter med tre års varighet trekker også ned. Bomiljøet har til tider vært en stor utfordring, men synes å ha blitt vesentlig bedre i den senere tid etter at de fleste av de mest utagerende beboerne er flyttet ut.

Enkelte informanter har ikke noe ønske om å involvere seg i bomiljøet og er fornøyd så lenge de er på hils med naboene og har en høflig tone. Muligheten for å avgrense nabokontakten er for mange vel så viktig som å fordype naborelasjonene ytterligere. Samtidig er det generelt viktig for informantene at det utvikles et godt sosialt miljø i blokka:

Nei en må jo være forsiktig med [...] hvem som flytter inn, og sånne greier da. For det har vært vilt noen ganger her altså. (Enslig kvinne, 76 år)

Flere informanter reagerer sterkt på at mange leiligheter står tomme, og ønsker nye beboere hjertelig velkommen. Noen har flyktningbakgrunn og er redde for at de også står i fare for å miste boligen, og legger vekt på at de mest av alt ønsker å bli værende. Mange foretrekker naboer som ligner dem selv, det vil si godt voksne mennesker som de mener det vil være enkelt å få kontakt med. De understreker samtidig at det viktigste er at de som flytter inn, bidrar til et rolig og trygt bomiljø. Det viktigste for informantene er å unngå «rus, fyll og bråk». Språkutfordringer i beboergruppen nevnes som et problem av både norsktalende og minoritetsspråklige:

Hvis vi hadde folk med samme språk, så kunne det vært mye bedre, for det hadde vært litt mer sosialt. Da kunne vi ha snakket med dem. (Minoritetsspråklig par i 70-årene)

Resultatene fra fokusgruppene viser at beboerne har mange innspill til aktiviteter i bomiljøet (Gradeci, 2020). For eksempel foreslår noen av de minoritetsspråklige felles dyrking av planter og grønnsaker. Beboermedvirkning for å sette i gang de foreslåtte aktivitetene synes imidlertid å være en fremmed tanke for flere av dem. Det ble også tydelig fra observasjon i fokusgruppene at det finnes et veletablert hierarki blant beboerne hvor man har ulike roller med hensyn til hvem som ønsker å snakke på vegne av andre, gi informasjon og lignende. Mange av de eldre beboerne som har bodd der en stund, er opptatt av å gjenetablere det tjeneste- og aktivitetstilbudet kommunen tidligere drev:

Når jeg flytta inn her, så var det jo [...] Bingo og kaffe nedi kjelleren her. Og det var jo grilldager og sånt om sommeren, og ja det var forskjellig hvor folk møttes, og det var veldig trivelig da. Så om det kunne ha kommet noe sånt igjen, så hadde jo folk blitt bedre kjent med hverandre. [...] Kunne jo kanskje hatt et lite lokale en kunne leid for store dager eller noe sånt? (Enslig kvinne, 63 år)

Husleien i pilot 1 tilsvarer per i dag markedsleie, og boligstiftelsens styre ønsker å basere det fremtidige tilbudet på en driftsmodell som reduserer bokostnadene. Styret og forskergruppen gjennomførte derfor møter og intervjuer med daglig ledelse i andre boligstiftelser for å få større klarhet i hvordan bokostnadene potensielt kan senkes ved hjelp av beboermedvirkning og en bredere sosial miks, en utforskning som dannet utgangspunkt for arbeidet i pilot 2.

### Svartlamon-modellen som utgangspunkt for drift av pilot 2

Boligstiftelsens styre vurderte Svartlamons driftsmodell som særlig interessant for sine boliger og valgte i 2020 å etablere et driftssamarbeid med Svartlamon Boligstiftelse for blokkene i pilot 2. Svartlamon er en byøkologisk forsøksbydel som drives av Svartlamon Boligstiftelse i samarbeid med beboerforeningen og Trondheim kommune (Sager, 2018; Hammer mfl., 2020). Modellen er tuftet på verdien av nabofellesskap, både på grunn av den positive psykososiale effekten og for å kunne drifte bygningsmasse og uteområder effektivt og rimelig.

Ifølge intervju med daglig leder er driftskostnadene bortimot halvert i forhold til ordinær drift av utleieboliger fordi de fleste praktiske oppgaver knyttet til driften av uteområder blir utført av beboerfellesskapet gjennom dugnader, og at beboerne tar hånd om nødvendig vedlikehold av sin egen bolig, med unntak av arbeider som må utføres av fagpersoner som for eksempel rørlegger eller elektriker. Beboerne deltar også i møteaktivitet som er en nødvendig del av organiseringen av beboerfellesskapet.

Langvarige kontraktsforhold medfører lite inn- og utflytting og mindre slitasje fordi beboerne ser ut til å føle større tilhørighet til boligen og betrakter den som sitt hjem. Ifølge daglig leder tar de bedre vare på leiligheten og omgivelsene rundt enn de ville gjort i et mer kortvarig leieforhold. Svartlamons driftsmodell plasserer hovedansvaret for drift av boliger og bomiljø hos beboerne, mens den daglige ledelsen har ansvar for økonomistyring, og for at beboernes kontraktavtaler overholdes. I tillegg viser erfaringer fra Svartlamon at ekstern hjelp er nødvendig for håndtering av konflikter i beboerfellesskapet. Funn fra andre boligprosjekter med fellesskapsløsninger viser det samme (Ireland, 2014).

### Rekrutteringsprosessen i pilot 2

Rekrutteringsprosessen foregikk i april 2021 i et samarbeid mellom Flytte- og koordineringsgruppa (FLYKO) i Svartlamon beboerforening og Boligstiftelsen i Trondheim. I første fase foretok daglig leder i hver av de to boligstiftelsene et utvalg av søkere som allerede var bosatt på Svartlamon. Hensikten var å legge til rette for overføring av «Svartlamonkultur»

til det nye prosjektet, særlig med tanke på Svartlamons medvirkningsmodell og beboergruppens holdninger til fellesskap og inkludering. Svartlamon Boligstiftelse opererer med en inntaksmodell hvor andelen beboere som faller inn under kategorien «vanskeligstilte», ikke bør overstige 20–30 %. Dette var et viktig punkt i behandling av søkere til pilot 2. Utlysningsteksten er tydelig på nye beboeres forpliktelser overfor beboerfellesskapet, men også på at alle er velkomne ut fra sine forutsetninger:

Det forutsettes at beboerne deltar med egeninnsats for å holde husleien lav, noe som kan gjøres på mange måter, både gjennom fysisk arbeid, forvaltning, verv og sosialt [...]. Vi er trygge på at du også vil kunne være en ressurs til fellesskapet. De eneste kriteriene for å søke til dette prosjektet er at en av ulike årsaker ikke kan eller vil eie egen bolig, og at en har et ønske om å bo, bidra og delta i et fellesskap. (Svartlamons hjemmeside)

For å nå utover den vanlige kretsen som søker bolig på Svartlamon, ble lenken til søknadsskjemaet spredt i sosiale medier utenfor Svartlamon-samfunnet, blant annet via NAV, Kirkens Bymisjon og andre ideelle organisasjoner. Ved fristens utløp var det kommet inn 100 søknader til de 27 leilighetene som skulle tildeles.

Analysen av søknader viste at det var mennesker med ulik alder og etnisitet som ønsket seg til prosjektet. Rekrutteringskampanjen så ut til å ha lykket med å nå frem til minoritetspråklige innvandrere med lav inntekt. Av samtlige søknader kom 21 % fra denne kategorien. Søkermassen indikerte også at det var stor interesse blant enslige med og uten barn, som stod for hele 77 % prosent av søknadene. Foruten behov for en rimelig bolig viser søknadstekstene at mange har stor interesse av å delta i et aktivt nabofellesskap med beboere som involverer seg i nærmiljøet. De fleste oppga at deres hovedutfordring på leiemarkedet var for høye leiepriser i forhold til inntekt. I tillegg til å være enslige var en stor andel søkere enten trygdet, levde som kunstnere, hadde enkeltpersonforetak eller en lavinntektsjobb. Foruten det høye prisnivået ble også problemer med vanskelige huseiere og diskriminering av ikke-vestlige innvandrere nevnt.

Flere av søkerne var i en så krevende bo- og livssituasjon at de sannsynligvis ville kunne ha oppfylt kriteriene for å ha rett til kommunal bolig. Samtidig var det interessant å observere at disse søkerne i stor grad presenterte seg selv både som personer med behov for en rimelig utleiebolig med stabilt og sosialt inkluderende bomiljø, men også som personer som har mulighet til å bidra. Vår vurdering er at utlysningen og søkeprosessen ser ut til å ha styrket deres tro på egne muligheter til å være et positivt bidrag til beboerfellesskapet.

Ulike hensyn spilte inn i utvelgelsen av leietakere: både søkerens behov og ressurser og fellesskapets behov for en god sosial mikse med jevn fordeling av ulike typer erfaringer og kompetanser. Mange søkere hadde møtt utfordringer knyttet til arbeidsledighet, sykdom eller samlivsbrudd. Samtidig hadde de både kapasitet til å bidra med en fysisk arbeidsinnsats, engasjement for nabofellesskapet, nyttige sosiale nettverk og erfaringer fra å sette i gang ulike typer aktiviteter som kunne berike bomiljøet. Konkrete bidrag som ble nevnt, var matlaging ved dugnader, pass av barn og kjæledyr, kurs i kunst, musikk og håndverks-teknikker, foruten mer typiske forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsoppgaver som vasking, maling, snekkerarbeid, hagearbeid med mer. En god del av søkerne hadde imidlertid personlige utfordringer som begrenset deres mulighet til å bidra, eller hadde helsemedlemmer med særskilte behov.

Ved plassering av beboere i leiligheter ble det lagt vekt på å skape en sosial mikse med innslag av folk med ulike ressurser og behov for å gjøre det enklere å finne noen man kan be om hjelp til ulike oppgaver. Beboergruppen ble satt sammen med tanke på at alle

oppgaver som skal løses i fellesskapet, kunne bli ivaretatt, og det var et mål å skape variasjon i beboergruppene både vertikalt (oppgang) og horisontalt i bygget.

Analysen av innkomne søknader bekrefter at det er behov for dette botilbudet i Trondheim. Det synes også å være mulig å rekruttere en sosialt variert beboergruppe med tilstrekkelige ressurser til å håndtere de forpliktelsene som et større beboeransvar krever, samtidig som det er rom for å inkludere mennesker med særskilte behov. Det er imidlertid nødvendig med ytterligere studier av bomiljø og beboergruppe etter innflytting for å bekræfte denne antakelsen.

## Diskusjon

### Medvirkning som premiss?

Funnene viser at den gjenværende beboergruppen i pilot 1 i liten grad har blitt involvert i avgjørelser som angår boforholdet, og i enda mindre grad i driften av boligene og uteområder. Kombinasjonen av høy alder, sykdom, språkproblemer og enkelte erfaringer med dårlig bomiljø ser ut til å ha medført mangel på initiativ. Informantene her opplever boligene som viktige i sine liv og har behov for det stille og forutsigbare med gode naboskap. Dette utfordres noe av språkbarrierer og tidligere dårlige erfaringer. Likevel er beboerne rimelig enige om at de ønsker seg bedre teknisk og estetisk standard, noen felles sosiale prosjekter og bedre kommunikasjon med boligeier. Men ikke alle ønsker de samme endringene eller løsningene eller tenker at eget engasjement bør være en del av løsningen. Mens noen gjerne vil engasjere seg i sosiale aktiviteter eller urban dyrking, er det andre som egentlig ikke ønsker noe annet enn en dyktig vaktmester som de har god dialog med.

Boligstiftelsens styre ønsker å legge til rette for større grad av beboermedvirkning i pilot 1. I tillegg til å bidra til et bedre bomiljø, kan en mer aktiv involvering av beboerne i driften gi grunnlag for en mer kostnadseffektiv driftsmodell. Det siste fremstår imidlertid foreløpig som underkommunisert, og ifølge intervjuer med både daglig leder og beboere arbeides det med å bygge tillit mellom daglig ledelse og beboergruppen og innad mellom beboere. Tillit og frivillighet er nødvendige fundament for den videre medvirkningsprosessen (Hurlbert & Gupta, 2015), og vår vurdering er at det bør være et mål for boligstiftelsen å legge til rette for en langsiktig prosess hvor beboernes mulighet for reelt å påvirke bomiljøet både sosialt og fysisk øker i takt med at de involverer seg i driftsoppgaver. Medvirkningsprosessen og de nye driftsmodellene må også ta høyde for at ikke alle beboere har like stor interesse av eller mulighet for å bidra (Tritter & McCallum, 2006).

Det vil forhåpentligvis bli enklere for stiftelsen å kommunisere forventninger rundt hvilke muligheter, plikter og rettigheter beboerne har, når viktige beslutninger er tatt og driftsmodellenes form trer tydeligere frem. Da kan det også settes i gang prosesser som inspirerer beboerne til å involvere seg, og som viser dem hvilket potensiale medvirkning kan ha for å ivareta den enkeltes egeninteresser (Collins & Ison, 2006), både for å forbedre bomiljøet og redusere husleien.

Nye driftsmodeller med økt beboeransvar og medvirkning vil innebære at daglig ledelse i stiftelsen i større grad må tre til side. En positiv gevinst av det kan være at beboerne gjennom en større grad av medvirkning og ansvar i sitt eget nærmiljø kan oppleve økt livsmestring og stolthet (Røe mfl., 2014). En godt tilrettelagt medvirkningsprosess blant eksisterende beboere i pilot 1 kan være avgjørende for å mobilisere deres ressurser. Studien synliggjør betydningen av at beboerne involveres i den videre prosessen og utvikler eierskapsfølelse til de beslutningene som tas og tiltak som iverksettes. Samtidig kan profesjonell fasilitering av prosessen være nødvendig, spesielt i de innledende fasene før beboerstyrte strukturer er på plass (Clemetsen & Lund, 2021).

## Sosial miks: Er det rom for alle?

Erfaringer fra Svartlamon Boligstiftelse viser at viktige nøkler for å lykkes med en medvirkningsbasert driftsmodell er rekruttering og sammensetning av en beboergruppe med en god sosial miks som i fellesskap kan ta hånd om de ulike oppgavene som skal løses. Boligstiftelsens styre besluttet derfor å bygge videre på erfaringene med «Svartlamonmodellen» fra pilot 2 til pilot 1, og som en konsekvens tilstrebes det at beboergruppen der skal få en bredere sammensetning enn den har i dag.

Betyr det at det dermed er rom for alle, eller faller noen utenfor? Rus og utagerende adferd er ikke akseptert av hverken nåværende beboere eller daglig ledelse i boligstiftelsen. Observasjonsnotater fra et utvalg leietakere til pilot 2 synliggjør også en tendens til at beboere med lave sosiale ferdigheter (såkalte kranglefanter) ble valgt bort til fordel for beboere med høy sosial kompetanse. En driftsmodell med en daglig ledelse som kan håndtere konflikter og utføre upopulære oppgaver som utkastelser, burde allikevel muliggjøre at også mer krevende beboere kan inkluderes, men her kreves det sannsynligvis en særlig vilje hos både beboere og ledelse til å oppnå reelt mangfold.

Som beboerintervjuene i pilot 1 viser, etterspør ikke informantene en bredere sosial miks i utgangspunktet. Dette funnet underbygges av forskning som viser at beboerorganiserte byggefellesskap ofte består av ressurssterke beboere fra middelklassen (Laine mfl., 2018) med en viss grad av konformitet, der beboere velger å dele med dem som har samme verdigrunnlag og sosio-kulturelle tilhørighet som dem selv (Ache & Fedrowitz, 2012).

Og hva med de beboerne som man tenker at har overskudd til å gjøre en ekstra innsats for bomiljøet, og som man ønsker å rekruttere for å sikre driften av beboerfellesskapet? Hva kan motivere dem til ikke bare å sikre seg et rimelig botilbud, men også å bidra med langsiktig sosialt engasjement og arbeidsinnsats inn i et fellesskap med beboere som er mer på behovssiden? Forskning på områder med sosial miks viser som nevnt flere fallgruver der rekruttering av nye, mer ressurssterke beboere har uønskede effekter. Den viktigste faktoren for å sikre at de nye beboerne bidrar positivt inn i bomiljøet, ser ut til å være at de i utgangspunktet deler en felles tilhørighet og gjerne har etablert relasjoner med eksisterende beboere i forkant (Chaskin & Joseph, 2011; Barwick, 2017).

Svartlamons rekrutteringsprosess i pilot 2 er et eksempel på hvordan man kan arbeide for å unngå avstand mellom ulike beboergrupper ved å vektlegge alle søkerens potensielle bidrag til bomiljøet. Det er summen av ressurser som teller, og samspillet i gruppen som muliggjør ulike beboeres utfoldelse til beste for fellesskapet. Flere av boligstiftelsene i Trondheim har bygget opp et renommé og utviklet en identitet som mange føler seg tiltrukket av. Svartlamon har for eksempel rekruttering fra idealister og ildsjeler som engasjerer seg i fellesskapet både fordi de føler tilhørighet til kulturen, men også fordi de i likhet med de nye innflytterne i Lelévriers (2013) franske studie har en idealistisk motivasjon for å bidra til et inkluderende fellesskap.

## Konklusjon

Hensikten med artikkelen har vært å identifisere og diskutere hvordan Boligstiftelsen i Trondheims ideer og ønsker for medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter samsvarer med beboernes erfaringer og ønsker, og hvorvidt boligstiftelsens ideer er realistiske og gjennomførbare. Funnene, særlig fra pilot 2, kan tyde på at en videreutvikling av boligstiftelsens boliger fra å være et botilbud innen offentlig sektor til et tredje boligsektortilbud basert på medvirkning og bredere sosial miks kan være mulig, men at det ikke nødvendigvis er noen enkel øvelse.

For at medvirkning skal fremme utvikling av rimelige ikke-kommersielle boliger med godt bomiljø, må den støttes av beboerne som blir berørt, og det må tas utgangspunkt i



hver beboer(gruppe)s forutsetninger for å medvirke. Det innebærer oppmerksomhet på de ulike kulturene som allerede finnes, og respekt for beboernes holdninger. I pilot 1 ser vi at flere beboere opplever medvirkning som en fremmed tanke introdusert ovenfra og ned fra stiftelsens daglige ledelse og til dels forskergruppen. Pilot 2 står i kontrast til pilot 1 med en beboergruppe som rekrutteres ut fra hensyn til en driftsmodell hvor beboerdemokrati nedenfra og opp og medvirkning er både en ønskelig og en nødvendig premisse for fellesskapet. I tillegg har man i pilot 2 muligheten til å sette sammen en helt ny beboergruppe som flytter inn i et tomt bygg. Denne situasjonen vil ikke være representativ for majoriteten av boligstiftelsens eiendommer, hvor flere av de opprinnelige kommunale leietakerne fortsatt vil bli boende.

Erfaringene fra de to pilotprosjektene så langt viser også at det kan være utfordringer knyttet til å oppnå en sosial miks som er i tråd med boligstiftelsens ønsker. Erfaringer fra Svartlamon viser at det er mulig å rekruttere en variert beboergruppe og med en sammensetning som er basert på at alle beboere bidrar med ressurser, også de man ofte betegner som «vanskeligstilte». Rekrutteringsprosessen i pilot 2 bygger på Svartlamons veletablerte renommé, og bygget har ingen gjenboende beboergruppe av opprinnelige kommunale leietakere. I pilot 1 er situasjonen annerledes. Ikke bare er det en viss skepsis blant eksisterende beboere mot å få inn nye og «ukjente» grupper, men det er også usikkerhet knyttet til hvordan nye og kanskje mer ressurssterke beboere skal rekrutteres, og hva som skal til for at boligstiftelsens boliger skal fremstå som attraktive og permanente boligløsninger for dem. Erfaringene så langt fra pilot 2 tyder på at de som søker seg dit, har noen felles verdier, hvorav det å bidra til fellesskapet er en av de viktigste. Fremtiden vil vise om beboerne sammen, og til tross for ulikheter i bakgrunn og livssituasjon, utvikler en positiv nabolagsånd som flere vil ønske å ta del i og ser som noe annet enn en «mellomstasjon».

## Referanser

- Ache, P., & Fedrowitz, M. (2012). The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. *Built Environment*, 38(3), 395–412. <https://doi.org/10.2148/benv.38.3.395>
- Arnstein, S. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35, 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Bailey, N., Kearns, A., & Livingston, M. (2012). Place attachment in deprived neighbourhoods: The impacts of population turnover and social mix. *Housing Studies*, 27(2), 208–231. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.632620>
- Barwick, C. (2017). Social mix revisited: Within and across neighborhood ties between ethnic minorities of differing socioeconomic backgrounds. *Urban Geography*, 39(6), 916–934. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1405690>
- Bramley G., Brown, C., Dempsey, N., Power, S., & Watkins, D. (2010). Social acceptability. I Jenks, M., & C. Jones (red.), *Dimensions of the Sustainable City. Future City*, 2 (s. 183–214). <https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8647-2>
- Chaskin, R. J., & Joseph, M.L. (2011). Social Interaction in Mixed-Income Developments: Relational Expectations and Emerging Reality. *Journal of Urban Affairs*, 33(2), 209–237. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2010.00537.x>
- Christiansen, I. M., & Kjærås, K. (2021). Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersiellealternativene. *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1), 28–45. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>
- Clements, A., & Lund, N. (2021). *Stedsidentitet og sosialt mix – Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse*. København: Center for Boligsocial Udvikling.

- Cole, I., & Goodchild, B. (2000). Social Mix and the 'Balanced Community' in British housing policy – a tale of two epocs. *GeoJournal*, 51, 351–360. <https://doi.org/10.1023/A:1012049526513>
- Collins, K., & Ison, R. (2006). Dare we jump off Arnstein's ladder? Social learning as a new policy paradigm. *Proceedings of PATH (Participatory Approaches in Science & Technology) Conference*, 4–7 June 2006, Edinburgh.
- Eckhardt, J. (2006). Zukunftssicherung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften in Österreich. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 56(1), 19–25. <https://doi.org/10.1515/zfgg-2006-0104>
- Eiendom Norge. (2021). *Sykepleierindeksen H1 2021*. <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2021>
- Fincher, R., Iveson, K., Leitner, H., & Preston, P. (2014). Planning in the multicultural city: Celebrating diversity or reinforcing difference? *Progress in Planning*, 92, 1–55. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2013.04.001>
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>
- Fossland, H., Lundby, L., & Opsal, T. (2019). *Kommunepolitikeres lederskap i den samskapende kommunen 3.0* (masteroppgave, Nord Universitet).
- Gradeci, I. (2020). *Exploring the effectiveness of the "Go-Along" in promoting citizen engagement Case Study: Resident participation in a social housing complex in Trondheim, Norway* (masteroppgave, NTNU).
- Guribye E. (2016). *Mot 'Kommune 3.0'?* FoU-rapport nr. 3/2016. Agderforskning.
- Hammer, M. E. S., Henriksen, I., & Tjora, A. (2020). Bydelsfellellskapetets langsomhet: Langvarig midlertidighet og samskaping som inkluderende boligpolitikk. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), 148–163. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-04>
- Hurlbert, M., & Gupta, J. (2015). The split ladder of participation: A diagnostic, strategic, and evaluation tool to assess when participation is necessary. *Environmental Science & Policy*, 50, 100–113. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2015.01.011>
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753–1773. <https://doi.org/10.1177/0042098014539403>
- Ireland, P.A. (2014). Exploring the efficacy of consensus-based decision-making A pilot study of the Clough-jordan Ecovillage, Cunningham. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 7(2), 233–253. <https://doi.org/10.1108/ijhma-06-2013-0040>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken* (2021–2024).
- Kunnskapsdepartementet (2020). *Levekår i byer: Gode lokalsamfunn for alle*. NOU 2020: 16.
- Kusenbach, M. (2003). Street phenomenology: The go-along as ethnographic research tool. *Ethnography*, 4(3), 455–485. <https://doi.org/10.1177/146613810343007>
- Laine, M. mfl. (2018). Bricolage in Collaborative Housing in Finland: Combining Resources for Alternative Housing Solutions. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 110–117.
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>
- Lelévrier, C. (2013). Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France. *Cities*, 35, 409–416. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.03.003>
- Lotteri- og stiftelsestilsynet. (2014) Forvaltning og styring av boligstiftelser. Rapport fra stiftelsestilsynet.
- Løken, M. (2019). Tredje boligsektor i støpeskjeen. *Plan – Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. Publisert 18. nov. 2019. <https://plantidsskrift.no/artikkel/tredje-boligsektor-i-stopeskjeen/>
- Magnusson Turner, L., & Stefansen, K. (2012). Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. NOVA Notat 1/2012. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/5186>
- Oslo kommune. (2019). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*.

- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva kan det bli og hvorfor trenger vi det? *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), 180–192. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>
- Røe, M., Woods, R., & Jæger, I. (2014). *Stolt beboer: Folk og hus i Tollåsen*. Rapport, NTNU Samfunnsforskning.
- Sager, T. (2018). Planning by intentional communities: An understudied form of activist planning. *Planning Theory*, 17(4), 449–471. <https://doi.org/10.1177/1473095217723381>
- Salamon, L. M., & Sokolowski, W. (2014). The third sector in Europe: Towards a consensus conceptualization: Third sector impact project working paper, 2 (2014), 1–25. <https://thirdsectorimpact.eu/>
- Sandlie, H. C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked. *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59. <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>
- Shresta, P., & Aranya, R. (2015). Claiming *Invited* and *Invented* Spaces: Contingencies for Insurgent Planning Practices. *International Planning Studies*, 20(4), 424–443. <https://doi.org/10.1080/13563475.2015.1028909>
- SSB. (2021). *Antall leietakere øker*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>
- SSB. (2022). *Statistikk over boliger*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boliger>
- Tritter, J. Q., & McCallum, A. (2006). The snakes and ladders of user involvement: moving beyond Arnstein. *Health Policy*, 76, 156–168. <https://doi.org/10.1016/j.healthpol.2005.05.008>
- Trondheim kommune. (2020). *Boligpolitisk plan. Saksdokumenter – sak PS 0132/20*.
- Yin, R. (1994). *Casestudy research, design and methods*. Applied social research methods series 5. California: Sage.