

Bomiljøinnsats på Ammerud Bydel Grorud



Vi her på
AMMERUD

Goruddalssatsingen

Bomiljøarbeid – erfaringer gjennom 5 år med områdeløft



- Hvorfor vi startet
- Hva vi gjorde i områdeløftet
- Hva er gjort for øvrig i Bydel Grorud
- Sluttevaluering
- Veien videre

Foto: Iffit Qureshi

Sambo: Samarbeid med borettslag på Ammerud 2012-2016

- **Strategi: Medvirkning og levekår**
- **Strategi: Fysisk rom med hjerte**
- **Strategi: Samarbeid på tvers**
- **Strategi: Omdømme og stedsidentitet**



Tar innlåtne: Jamil Syed fra Stovner har vært ansatt i Bydel Alna i 12 år som miljøterapeut. Nå har han utviklet naboprojektet «Bo sammen».

Vil ha gode naboer

Jamil Syed er lei av tøvete nabokrangler og dårlig moral i borettslagene på Furuset. Nå har han utviklet prosjektet «Bo sammen».

Anders Halvorsen
andens.halvorsen@foto.laviken.no

FURUSET: På oppdrag fra Bydel Alna har miljøterapeuten utviklet naboprojektet sammen Gro O. Berge.

Målet med «Bo sammen» er at beboerne i borettslagene på Furuset skal lære å bli bedre naboer.

- Her har vi mennesker fra land over hele verden med ulike religion og bakgrunn. Bare på Furuset har vi 140 språk. Det er jo ikke rart at folk blir uenige. Kurset trengs, forteller Jamil Syed entusiastisk.

Selv kom han til Norge i 1973.

Vil skape eierforhold

Samtlige borettslag på Furuset har meldt seg på kurset, som startet rett før påske.

Kurset går over en kveld, og styrene i de ulike borettslagene må gjennom diskusjoner, gruppearbeid, rollespill og framføringer.

- En oppgaversom en stor familie, og et borettslag er en landsby.

- Målet med hele kurset er at folk skal få et eierforhold og en tilhørighet til sitt borettslag, forteller Syed til lokalavisen Gro ruddalen.

Miljøterapeuten tror han vet hva som skal til for å få et borettslag til å fungere optimalt.

Fokuserer på likhetene

- Først og fremst handler det om at folk må flytte fokuset bort fra seg og sirt, og over på fellesarealene.

- Trappene, lekeapparatene og søppekkassene tilhører også hver enkelt beboer. Det vil føre til bedre stemning og økt trygghet hvis ting er i stand, sier Syed.

De menneskelige relasjonene står også sentralt i kurset «Bo sammen».

- Å få mennesker til å respektere at man er forskjellige er viktig. Deretter må beboerne begynne å fokusere på likhetene til hverandre, ikke forskjellene, forteller Syed.

Bakgrunn

- Økt engasjement og aktivitet der man bor er viktig for et godt bomiljø
- Gjennom informasjon og involvering kan beboere få kontakt med hverandre, få felles forståelse og økt engasjement for bomiljøet.
- Behov for å styrke samarbeidet mellom borettslagene, Ammerud aktivitetssenter, områdeløftet og andre relevante avdelinger i bydelen.
- Mål ved oppstart i 2012: Samarbeide om løsninger og felles utfordringer, styrke den lokale påvirkningen, finne løsninger for bruk av utearealer, og sikre rekruttering til borettslagstyrer og andre utvalg.

Bo sammen-prosjektet på Furuset var en viktig inspirasjon i oppstarten

Erfaring og bakgrunnsdokumentasjon

- Erfaring: Storvel og vaktmestersentral i borettslagene på Romsås.
- Borettslag bør arbeide med bomiljø i tillegg til kun drift.

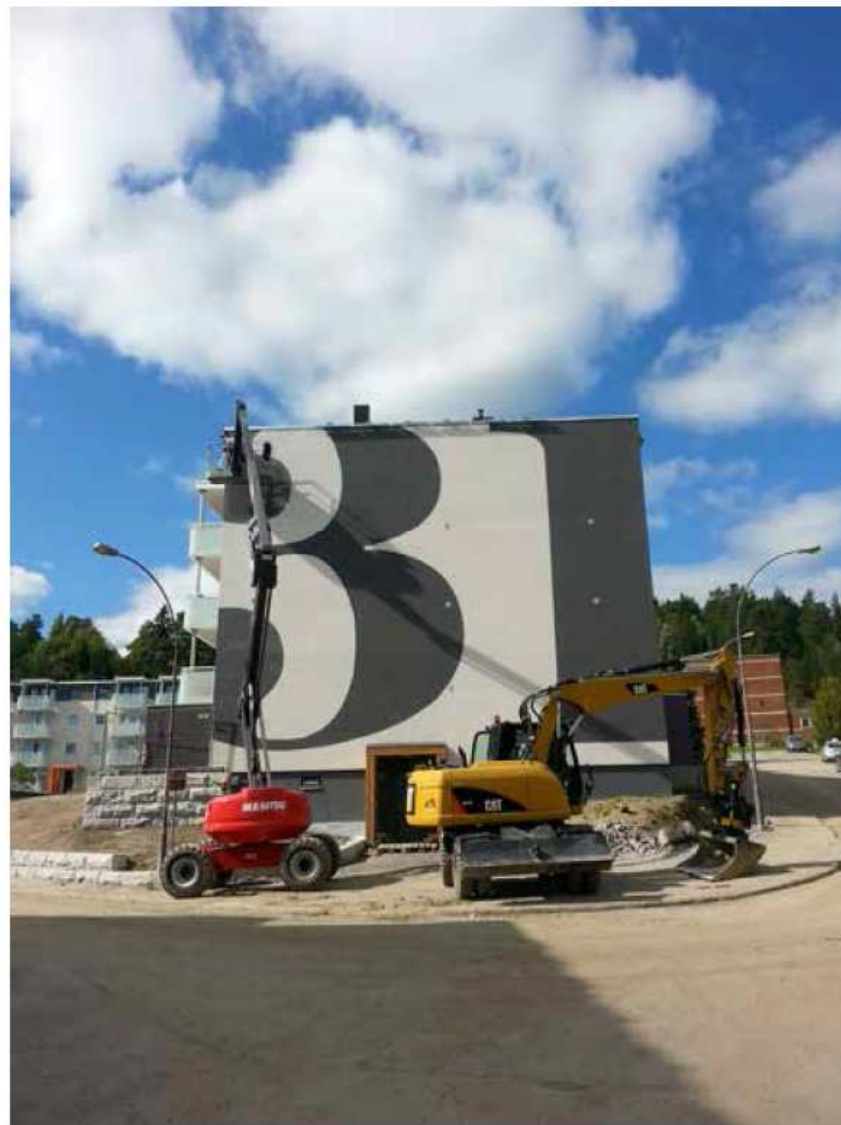
«Vi her på Ammerud» NIBR 2010

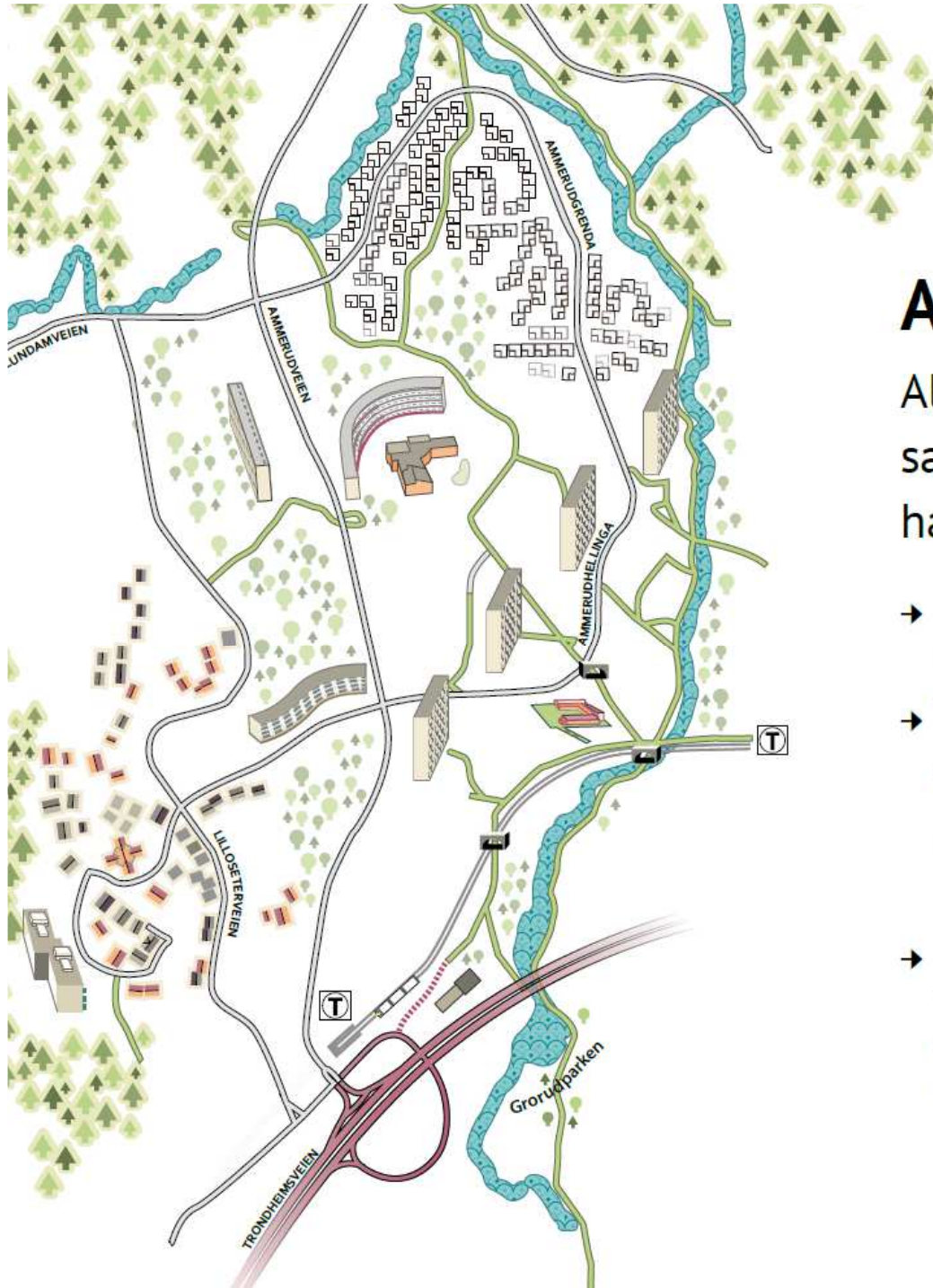
- Størrelsen på noen av blokkene: kan vanskeliggjøre fellesskap og eierskap til fellesarealer.
- Anonymitet og usynlighet, noen kan slite uten at man vet om det.
- En viss geografisk opphopning av individer/familier med levekårsproblemer og vanskelige livssituasjoner.
- Mange kommunale leiligheter på ett sted.

Prosjektinnhold

Ammerudlia og Ammerudsletta borettslag kontaktet bydel Grorud i 2012 på grunn av utfordringer med barn og unge som var ute sent på kvelden og skapte uro. Slik startet et samarbeid for å skape bedre bomiljø. Ulike måter å jobbe på, med samarbeid mellom ulike tjenester i bydelen og borettslagene, har blitt utforsket.

Her følger en gjennomgang av innhold i delprosjekter.





Aktører

Alle Ammeruds 6 borettslag, samt sameiene og begge velforeningene har vært invitert til samarbeid.

- Fem borettslag har deltatt på SamBo-møter
- Vi har hovedsakelig hatt samarbeid med Ammerudlia borettslag. Med nærmere 1000 leiligheter er Ammerudlia det største borettslaget og ligger sentralt plassert i innsatsområdet til områdeløftet
- Bomiljøprosjekter utenfor områdeløftet forsterker effekten - Ammerudslettas opprusting av bygningsmasse og uteområder er et stort løft for nærområdet

Ammerudlia borettslag

Ammerudlia borettslag ligger sentralt på Ammerud.

984 leiligheter, 128 av disse er kommunale > mer enn 10 % av boligene.



Foto: Taral Jansen

Prosjektmål

Justering av mål: Erfaringer vi gjorde underveis førte til mer realistiske og konkrete mål

- **2012:** "Å kunne samarbeide om løsninger og felles utfordringer, styrke den lokale påvirkning, finne løsninger for bruk av utearealer, samt sikre rekruttering til borettslagstyret og andre utvalg"
- **2013:** "Det skal være etablert samarbeid med alle borettslagene og velforeningene på Ammerud. Dersom disse aktørene ser verdien av et "storvel"/samarbeidsavtale mellom borettslagene og Bydel Grorud så skal en slik avtale etableres."

Etter 2013 ble ideen om stor-vel lagt på is og det ble lagt vekt på konkrete, gjennomførbare og forankrede mål:

- **2014:** Mer konkrete målsetninger knyttet til kveldsravnordning, sosiale komiteer og oppstart av velkomstordning for nyinnflyttere i Ammerudlia borettslag.
- **2015:** Videreføring av 2014 med fokus på arrangementer og kursing i samarbeid med Ammerudklubben.
- **2016:** Fortsatt styrking av ravneordning og arrangementskomite, bistå i arbeid med uteområder og parsellhager i Ammerudlia borettslag. Legge til rette for godt samarbeid bydel - borettslag etter områdeløftet.

Ravneordning

- Ammerudlia og Ammerudsletta BRL startet kveldsravning i 2012 på grunn av uro i borettslaget på kveldstid
- Ravnene fulgte barn hjem fra juniorklubb på onsdager
- I tillegg til å ha voksne frivillige ravner ansatte borettslagene ungdommer som fikk lønn for ravning og opplæring i konflikthåndtering
- Områdeløftet kjøpte inn utstyr, organiserte opplæring og bidro til sosiale arrangementer.
- Positive effekter: Barn og foreldre følte seg tryggere og det var godt kontakt mellom klubben og borettslagene. Ravneordningen var sosial og fungerte som et "vandrende norskkurs" for noen av deltakerne. Borettslagene ble bedre kjent på tvers av generasjoner. Positive effekter ("utilsiktede effekter") utover selve ravningen ble også trukket fram i sluttevalueringen til områdeløftet.



Verv en voksen!



Vet du om en voksen som vil være med å gå ravn på Ammerud? Som kveldsraavn er man med på å:

- Gi barn følge hjem så de føler seg tryggere
- Gå en hyggelig tur
- Bli bedre kjent med naboer og nabolag

Få en voksen til å snakke med oss om kveldsraavning - alle som verver en voksen får en t-skjorte!

Ravneordning: Status 2016

- Ravneordningen ble lagt ned vår 2016
- Rekruttering og oppmøte var et problem alle årene ravningen pågikk
- Andre modeller for organisering (f.eks. søke samarbeid med FAU på skolen) må vurderes om man skal forsøke å starte en ny ravneordning

Vervekampanje i forbindelse med Ammeruddagene 2014

Barne- og ungdomskomiteer

- Barne- og ungdomskomiteene i Ammerudlia og Ammerudsletta borettslag jobber med arrangementer for barn og unge
- Har som formål å ivareta bomiljøet for barn og ungdom i borettslaget
- Fra BUKA sine nettsider: “Vi tror på at det å arrangere dugnad, juletretenning, sommerfest og lignende vil bidra til å styrke samholdet blant våre små og store beboere. Vi vil da få et levende bomiljø hvor alle føler et eierskap til borettslaget.”
- I oppstarten var en del av ideen at ungdommer skulle ha større påvirkning i borettslaget gjennom å delta i styret og selv planlegge arrangementer





Back to school-party på uteområdene i borettslaget i 2015

Barne- og ungdomskomiteer: Status 2016

- Barne- og ungdomskomiteén i Ammerudlia har 4-5 forskjellige arrangementer årlig, som trekker stadig flere folk.
- Hovedsaklig drevet av voksne, med noe lønnet arbeid for ungdom. Har f.eks. gitt jobb til ansiktsmalere som fikk opplæring i Campus Grorud, en effekt av bedre kontakt mellom BRL og klubben.
- 'Riggen' er en gruppe som står for praktisk gjennomføring. Riggen består av folk fra borettslaget som av ulike årsaker ikke har hatt full klaff sosialt eller i arbeidslivet, og får godtgjørelse for arbeidet de gjør.
- BUKA står godt på egne ben, men kontakten mellom klubb/barnehage og BRL må det jobbes for å opprettholdes.
- Ideen om ungdomsdrevne aktiviteter ble ikke gjennomført, men ungdom er i større grad involvert og jobber på arrangementer.

Vinterleker

- Startet som et samarbeid mellom borettslag, idrettslag, klubb og barnehager
- Ble avlyst første år pga manglende snø. Har blitt arrangert 2 ganger, en gang i Lillomarka arena og en gang i Ammerudlia
- God effekt av å arrangere i BRL: Trekker folk som ikke ville kommet ellers, med skiutlån var terskel lav for å prøve
- Skiløypene som ble laget kunne senere brukes av beboere og barnehager





*To ungdommer
som gjennomfører
trivselsundersøkelse*

Vi her på
AMMERUD

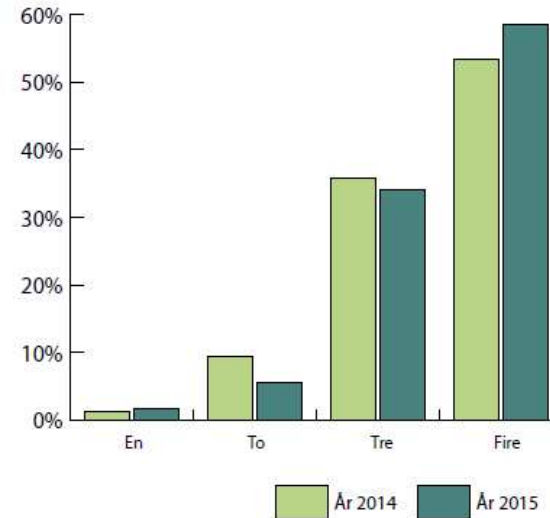


“Velkommen til oss”

- Velkomstkvelder i Ammerudlia borettslag for nyinnflyttere
 - Borettslaget har ca 10 nye beboere i måneden. Nye beboere inviteres til velkomstkveld med presentasjon av borettslaget og utdeling av 'goody-bag' med gaver og tilbud.
 - Ca 20 ungdomsverter ble kurset gjennom Campus Grorud og får lønnet jobb.
- Har gjennomført trivselsundersøkelse i hele borettslaget 2 ganger. Hensikten var å kartlegge trivsel, komme i kontakt med beboere og få info om potensielle nye frivillige
 - Undersøkelsen ble gjennomført av ungdomsverter, styremedlemmer og områdeløftet

Resultater av trivselsundersøkelsene

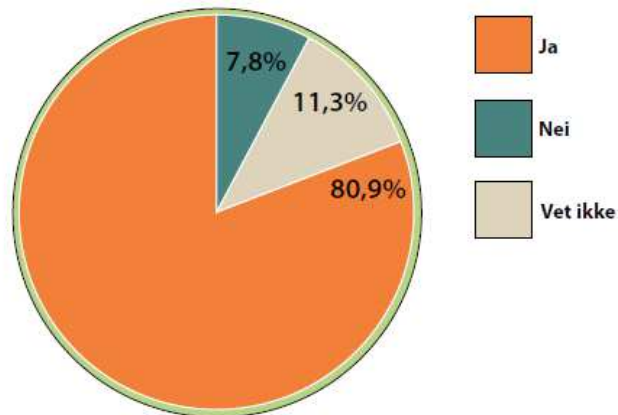
- Stor grad av trivsel
- Klart flertall ønsker å bruke ressurser på bomiljøet
- Mange ønsker å være frivillige



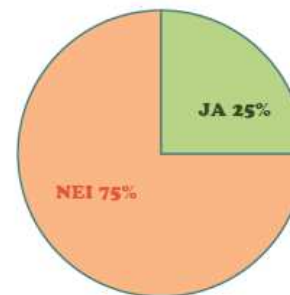
Spm: Hvordan trives du på en skala fra en til fire, der fire er best?

Totalt 3+4 i 2015: 93%

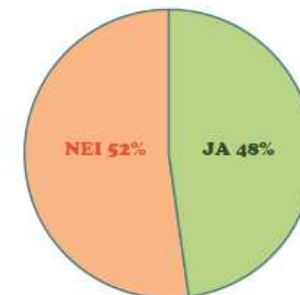
Bør vi bruke ressurser på bomiljø?



Jeg ønsker å delta i...



BUKA/Kveldsravn



Parsellhager

Velkommen til oss: Status 2016

- Borettslaget ønsker å fortsette ordningen, men pr høst 2016 er det ikke regelmessige velkomstkvelder.
- Opplegget som er utformet er innenfor hva borettslaget kan gjennomføre på egen hånd, og vi har tro på at de vil fortsette med velkomstkvelder.
- Borettslaget har fått testet ut å ansette ungdommer, inkludert grundig intervjurunde. De ser verdien av å bruke ungdommer og har nå også erfaringen som gjør det enklere å gjøre det samme senere.
- Resultatene fra undersøkelsene er tydelige på hva folk i borettslaget ønsker, og har blitt presentert for styret. Det virker likevel ikke som at bomiljøarbeid blir prioritert noe høyere nå enn før.
- Det ble samlet inn kontaktinfo til folk som ønsker å jobbe frivillig. Disse listene har ikke blitt utnyttet godt nok.



Ungdomsverter på kurs

Utearealer

- Ammerudlia borettslag har store utearealer, men det er også mange ulike interesser blant beboerne. Det gir konflikt, særlig mellom voksne som vil ha ro og barn som vil spille ballspill.
- Områdeløftet satte i gang en medvirkningsprosess sammen med borettslaget for å få bedre oversikt over hvordan barn bruker uteområdene og hvilke ønsker som finnes.



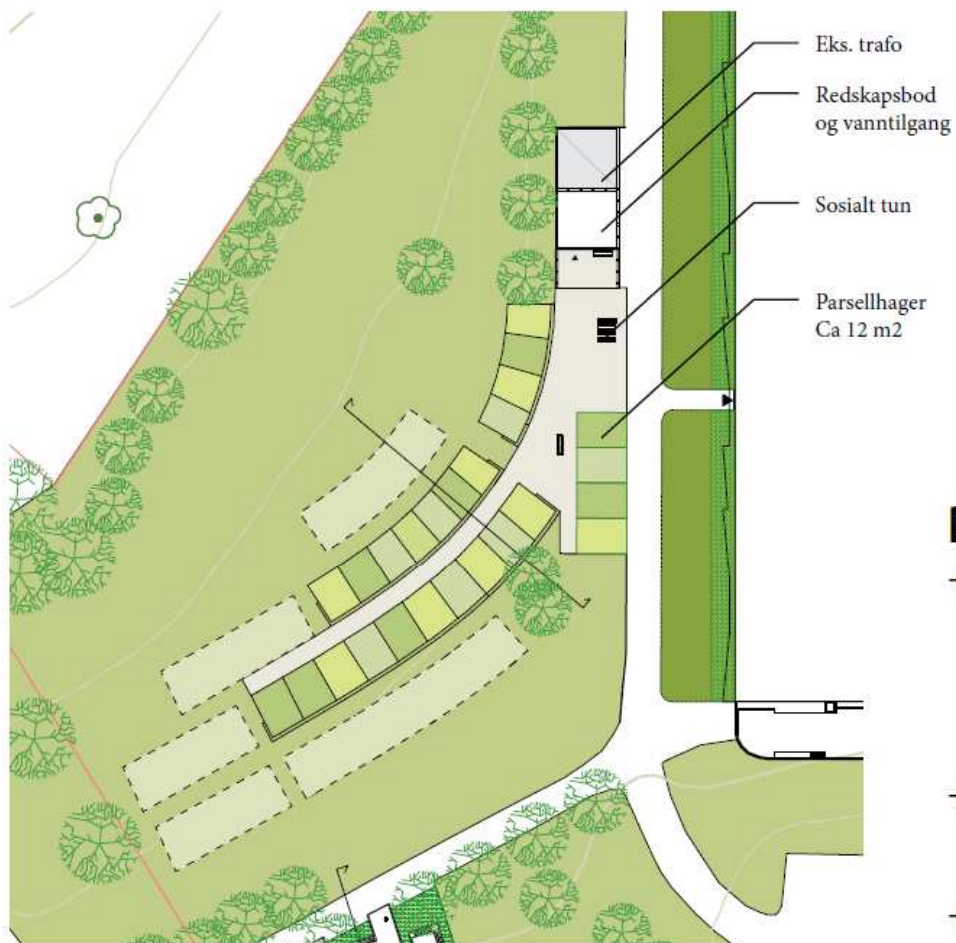
Områdeløftet og ungdomsverter på stand

Vi her på
AMMERUD

- Resultatet av medvirkningen ble brukt som grunnlag for en ny plan for uteområdene, utarbeidet av landskapsarkitekt.
- Husbanken har gitt støtte til gjennomføring av den nye utomhusplanen.



Utsnitt av ny plan for uteområdene



Plan for parseller utenfor blokk 3

Parseller

- Det var et stort ønske fra folk i borettslaget å få parselhager. Halvparten av alle som ble spurt i trivselsundersøkelsen i 2015 ønsket å bidra til parseller
- Det ble tegnet utkast som del av den nye planen for uteområdene
- Borettslaget og områdeløftet sto klar til å holde møte med interesserte i borettslaget for å få på plass organiseringen
- Arbeidet ble lagt på is etter styret besluttet å utsette arbeid med uteområdene

Uteområder: Status 2016

- Prosessen med å samle inn info fra barn fungerte i seg selv veldig bra og ga nyttig informasjon. Den viste blant annet ubrukt potensiale på tomter som nå har blitt oppgradert med ny isbane
- Et godt stykke forarbeid er gjort, men pr høst 2016 har videre arbeid blitt stoppet av styret
- Tilsagnet fra Husbanken sier at midlene må brukes innen utgangen av 2016
- Flere sosiale møteplasser på uteområdene, som parseller der folk med ulik bakgrunn møter hverandre, kan være med på å bryte ned noe av skillet mellom de kommunale boligene og resten av borettslaget
- Vi håper at borettslaget tar planene videre i 2016 men vet ikke om det vil skje



Barn svarer på spørsmål om uteområdene

Isbane

- Tomt eid av Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Lite brukt på grunn av manglende lys, bortgjemt plassering og dårlig tilstand



Før

- Opprustet med ekstra midler fra Groruddalssatsingen. Ammerudlia borettslag lager skøyteis.
- Barnehagene har fått skøyteutstyr



Etter

Møter på tvers

- Felles møter mellom BRL og vel og ulike avdelinger i bydelen - Aktivitetsenheten, Samfunn og nærmiljø og Bofot (etter opprettelsen av den nye avdeling)
- Studieturer til Holmlia og Stockholm

- **Status 2016:** Bydelen er flinkere til å inkludere hverandre når det er snakk om bomiljø og kontakt mot borettslag. Det er opprettet en stilling som bomiljøarbeider i Bofot som vil fortsette å koordinere kontakt BRL - bydel



*Fra studietur til
Stockholm*

Betraktninger

→ Borettslagssamarbeid tar tid

Prosjekter tar lenger til å modnes en vi antok ved inngangen i områdeløftet. Vår visjon om et «Storvel» ble justert fordi borettslagene hadde andre behov. Utfordring: Områdeløft har en klar ramme og tidsbegrensing. BRL har bedre tid og lengre perspektiv.

→ Behov for bedre forventningsavklaring

Vi opplevde at gryteklare prosjekter stoppet opp. Mer tydelige forventninger og skriftlige avtaler kunne vært midler for å unngå dette. Det at borettslaget har hatt en så engasjert og nytenkende driftsleder som har evnen til å sette i gang prosjekter har vært en suksessfaktor. Samtidig har dette medvirket til at vi ikke har avklart forventningene nok med styret.

→ Avhengig av enkeltpersoner

Ildsjeler er både en styrke og en svakhet - det at arbeidet er veldig personavhengig gjør det sårbart. I fremtiden bør man se på hvordan ordninger som ravning kan gjøres mindre avhengig av enkeltpersoner

→ Kunnskapsheving

Bydelen har fått rikere kunnskap om utfordringsbildet i borettslagene. Særlig knyttet til kommunale boliger som ikke var en uttalt del av områdeløftets strategier å jobbe med. Dette former fremtidig arbeid i tjenesteapparatet.

Nettverket i det nasjonale områdeløftarbeidet har gjort at vi kan trekke på erfaringer til andre bydeler og byer, også når det gjelder muligheter rundt kommunale boliger.

Bydel Grorud 2016

Tiltak for å øke gjennomstrømmingen av leietakerne i kommunale → boliger frigjøres til de med størst behov, blant annet:

- Opprettet bomiljøarbeiderstilling
- Temakvelder «leie til eie» med informasjon om startlån
- Etablert kontakt med kjøpsguider
- Gjennomgått «Barnetråkk», og hvilke beboere som bor i områder som barn opplever som utrygge og skremmende. Tiltak/oppfølging rundt disse beboerne styrkes.
- Tjenestedesignprosjekt (aug-des 2015)
 - Formål: Identifisere hvordan tjenestene bedre kan tilrettelegges: Hvordan Boligkontoret er organisert og hvordan tjenestene er bygd opp rundt brukerne.
 - Brukerreise, synliggjort forbedringspunkter i arbeidet med potensielle startlånkandidater. Funn: Manglende kontaktpunkter og behovet for et støttende "dult" i prosessen.
 - Verktøyene Hjemveien og Husnøkkelen ble utarbeidet.
 - Videre Hjemveien-Husnøkkelen: Bruke verktøy, utvikle rutiner for bruk av kjøpsguider.
 - Kan brukes av andre bydeler.
- Det er identifisert 30 personer som nå bor i kommunal bolig, men som kan ha potensial til å kjøpe sin egen bolig.

STEG 1

Hva: Boplan

Når: Ved innflytning i kommunal bolig

Formål: Tenke på neste steg i boligkarrieren (eie/leie privat)



STEG 2

Hva: Guide for kjøp av bolig

Når: Ved forhåndsgodkjenning startlån

Formål: Trygge låntakere og avlaste saksbehandlere



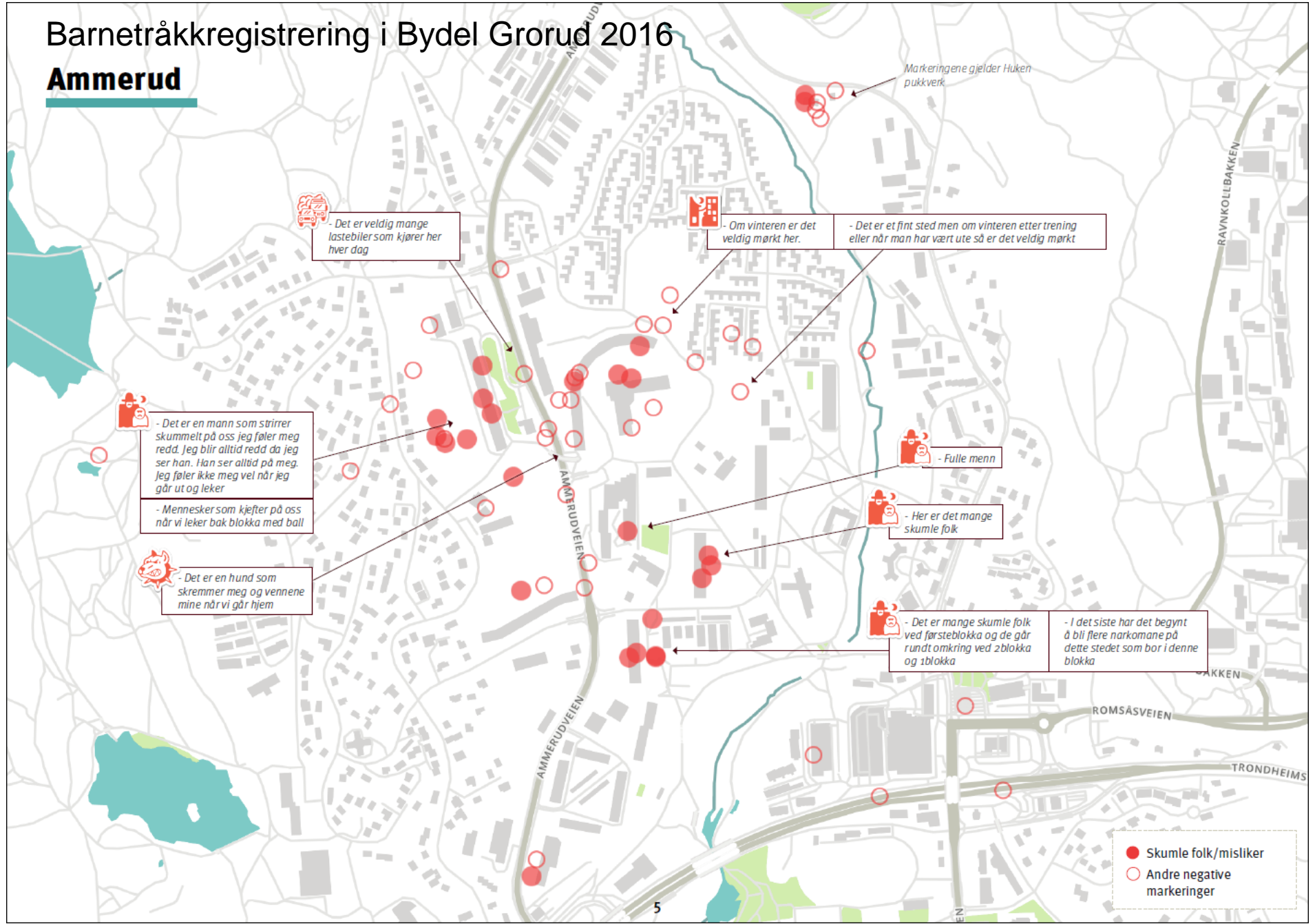
Funn fra rapporten «Områdeløft Ammerud - Trivsel og trygghet på spill» NIBR og AFI 2016

- BRL oppgir at flere er ute i fellesområdene nå enn før. Et generelt funn i undersøkelsen er at 61 % opplyser at de bruker parker og møteplasser mer nå enn før
- De som plasseres i kommunale boliger er dårligere nå enn før. Dette trekker ned effekten av andre fysiske og sosiale tiltak. Til tross for dette ønsker folk fortsatt å bo der
- Arrangementer har vært vellykket. BRL mener at andel med innvandrerbakgrunn som deltar på arrangementer har økt.
- Samarbeid på tvers fungerer ikke optimalt. Gode samarbeidsrelasjoner er personavhengig.
- Strukturelle forhold som påvirker i feil retning, og målkonflikter, som en begrensning for effekt av områdeløftarbeidet. Paradoks: At man har tiltak som bedrer bomiljøet i områdeløft, mens kommunale foretak som drifter utleieboligene og bydelene som skal bosette vanskeligstilte beboere og følge opp disse, ofte ikke har nok ressurser til/systemer for beboere som trenger hjelp.



Barnetråkkregistrering i Bydel Grorud 2016

Ammerud



Videre satsing

- Evalueringen i likhet med barnetråkk viser at disse utfordringer knyttet til bomiljøet primært er konsentrert til Ammerudlia borettslag. De anbefaler at det satses videre på nærmiljø og levekår i et samarbeid mellom kommunale instanser.
- Spille på relasjonen mellom borettslag og bydel som er skapt gjennom områdeløft og BOSO.
- Bydelen har dialog med Boligbygg.
- Mål: Bedret bomiljøkvalitet i Ammerudlia borettslag med en kommunal boligmasse som ikke reduserer bomiljøet.