



Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?

- Og hva om dette kunne skjedd gjennom alternative leieløsninger?

BODILGUTT

Mann / Gutt 30-39

Owning a house is an investment, so rent payments would have to be much lower than equivalent mortgage payments to make it worthwhile for many.

Kvinne / Jente 50-59

Det er ikke viktig for meg å eie bolig..ha stor plass eller høy standard. Forutsigbarhet.. godt sosialt miljø og grønne friområder teller mest

Kvinne / Jente 20-29

Hvis vi hadde hatt muligheten til et stabilt langtidsleieforhold uten risiko for å måtte flytte innen få år, samt nok plass til en familie, så ville det vært en ypperlig løsning for oss.

Kvinne / Jente 20-29

Det hadde vært flott med en større ikke-kommersiell utleiesektor i Trondheim. Det vil gjøre leien mer overkommelig for oss av befolkningen som er studenter eller i lavlønnsyrker.

Mann / Gutt 40-49

Lavere kostnader og frihet til å behandle bolig som sin egen gjør det mer attraktivt å leie

Sitater fra spørsmål om attraktivitet i alternative boløsninger



Innhold

Innledning	3
Metode	4
Hva spurte vi om?	5
Deltakelse og respons	6
De som leier i dag	11
”Den gode bolig”	16
Muligheter i alternative boligløsninger	21
Hovedmomenter	31
Strategi og anbefalinger	35

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Trondheim kommune
Rapporttittel:	BOPILOT - Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?
Dato:	22.02.2021
Internt oppdragsnavn:	BOPILOT - Trondheim
Tema:	Digital medvirkning
Leveranse:	Oppsamling av resultat fra undersøkelse
Skrevet av:	Kent Olav Hovstein Nordby Eline Øyri Eline Netland
Kvalitetskontroll:	Aslaug Tveit

Innledning

BOPILOT

Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger er et forskningsprosjekt som har som mål å gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen. Gjennom BOPILOT er det et mål å teste og utvikle nye metoder for å oppnå en mer aktiv dialog i boligmarkedet. Økt dialog vil blant annet bidra til at fremtidige boligkjøpere/leietakere vil få bedre kunnskap om alternative boligløsninger, noe Trondheim kommune er interessert i å utforske. Léva Urban Design gjennomførte en tilsvarende undersøkelse (med fokus på deleløsninger) i Bergen kommune i 2019.

DIGITAL UNDERSØKELSE

På oppdrag for Trondheim kommune har LÉVA Urban Design gjennomført en innledende digital medvirkning. Den digitale medvirkningen ble gjennomført gjennom utsendelse av en digital innbyggerundersøkelse til beboere i Trondheim.

Undersøkelsen hadde som mål å:

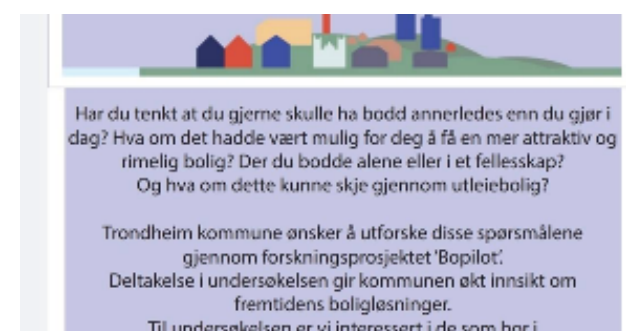
- Få kunnskap om utfordringer og preferanser knyttet til boligmarkedet i Trondheim i dag
- Kartlegge holdinger og interesse for alternative boligløsninger - spesielt med tanke på utleieboliger
- Undersøke forutsetninger, potensialer og muligheter for alternative boligløsninger

Slike undersøkelser har ikke i seg selv som mål å avdekke representative andeler i befolkningen, men belyse et større mangfold av befolkningens synspunkter om et gitt tema eller problemstilling. I tillegg til dette samlet BOPILOT-undersøkelsen inn kontaktinformasjon til deltakere som er interessert i å delta i videre prosess.

BOPILOT-undersøkelsen var åpen i uke 33-43 2020, og ble distribuert av Trondheim kommune via blant annet deres nettside og facebook-side.

Kort oppsummering av resultater:

- 1918 deltakere i undersøkelsen
- Overvekt av kvinner og flest besvarelser fra aldergruppene 20-29 og 30-39
- Det er omtrent like mange som eier og leier blant respondentene
- For de som leier i dag er det knyttet størst utfordring til for høye leiepriser i fortrukket område
- Uteareal og tilgang på grøntområder, lavere utgifter knyttet til bolig og sentrale og gode bomiljø trekkes frem som ønskede kvaliteter
- Mange stiller seg positive til alternative boligløsninger
- Leie-til-eie løsninger trekkes frem som mest attraktivt
- De som eier i dag er lite interessert i å gå over til leie
- Mange opplever utleiemarkedet i dag som for dyrt og lite forutsigbart
- Det er ønske om uavhengighet i boforhold, gode ordninger og transparens
- Dele-løsninger kan gi høyere bokvalitet og lavere kostnader



Skjermbilder fra delinger

Metode: digital medvirkning

Digital medvirkning er en samlebetegnelse for medvirkningsaktiviteter som innhenter innspill og kunnskap om befolkningens interesser og meninger gjennom digitale verktøyer med den hensikt at dataen skal bidra til utviklingen av et prosjekt. Digital medvirkning bidrar til å øke mangfoldet av stemmer i medvirkningsprosesser – og er spesielt egnet i tidlig fase av byutviklingsprosjekt.

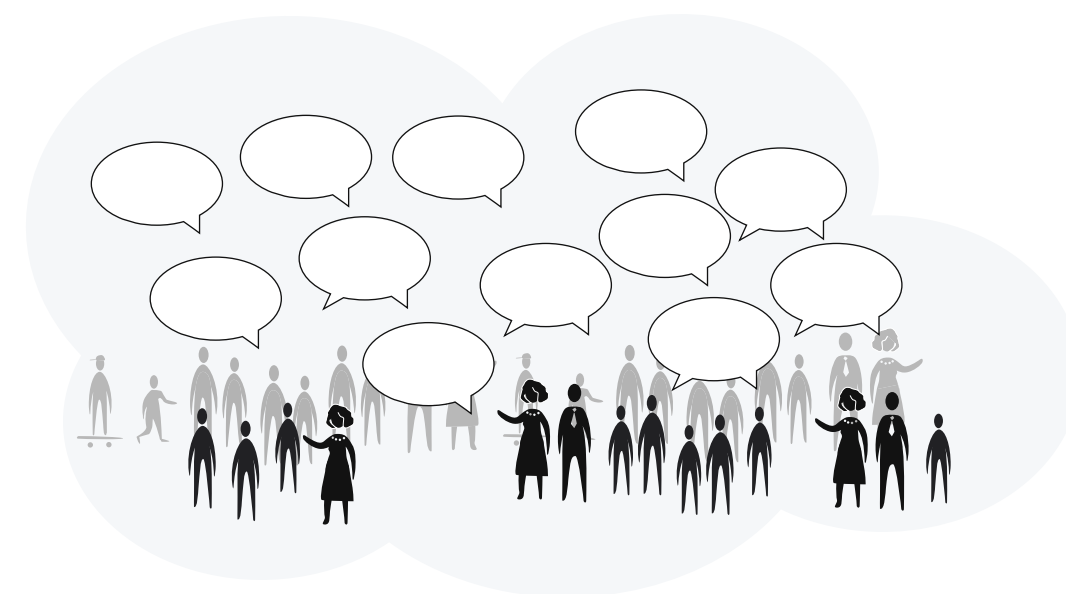
LÉVA Urban Design bruker det digitale kartleggingsverktøyet Maptionnaire til å utarbeide innbyggerundersøkelser, hvor deltakerne kan svare på flervalgsspørsmål, kommentere åpne innspill og markere ting på kart. Formålet med undersøkelsen er å la utvalget medvirke til prosjekter og innhente storskala og mangfoldige innspill.

Medvirkning er en frivillig aktivitet som gir en person mulighet til å delta i å påvirke utfallet av og belyse en gitt tematikk eller problemstilling. Hvem som deltar i en medvirkningsprosess påvirkes av distribusjonskanaler, distribusjonstid, lokalt engasjement, transparens og tilgjengelighet. Dette kan igjen påvirke representativitet og gyldighet av dataene fra undersøkelsene.

Digital medvirkning burde ha som utgangspunkt å nå ut til så mange respondenter som mulig innenfor et gitt analyseområde. Innenfor respondentutvalget, de som har deltatt i medvirkningen, kan enkelte grupper være under- og overrepresenterte.

De kvalitative data i digital medvirkning omfatter respondentenes meninger og besvarelser, og må alltid anses som subjektive. De vil derfor være vanskelig å kvantifisere, men besvarelsene har egenskapen til å gi dypere redegjørelse av interessene i området eller om et tema. Gjennom digital medvirkning kan man ha kontroll over hvem (alder, kjønn, livssituasjon etc.) som har gitt hvilke innspill og kan dermed undersøke om det er sammenhenger mellom brukergrupper i innspillene.

BOPILOT-undersøkelsen som er utgangspunkt for dette dokumentet er har noen usikkerheter og feilmarginer. Det er rimelig å anta at de som er interesserte i tematikken har valgt og besvare undersøkelsen, og at resultatet ikke gjenspeiler et fullverdig bilde av Trondheim befolknings holdning og preferanser. Covid-19-pandemien kan også ha påvirket besvarelsene.



Hva spurte vi om?

SPØRSMÅL I DEN DIGITALE MEDVIRKNINGEN

Om deg	1. Kjønn 2. Alder 3. Nasjonalitet 4. Hva er din nåværende livssituasjon?	Muligheter i alternative boligløsninger	1. Hvis du kunne velge, hvor ville du helst bo i Trondheim? Register i kart 2. Beskriv med tre stikkord, hva som er viktig for deg i et bomiljø og hvordan du ønsker det skal være
Der du bor	1. Hvilken bydel bor du i? 2. Hvor bor du? - Register i kart 3. Hvilke steder liker du i ditt nærmiljø? Hva kjennetegner disse stedene? - Register kart 4. Hvilke steder liker du mindre i ditt nærmiljø? Hva kjennetegner disse stedene? - Register kart 5. Hvilke steder opplever du som farlige/utrygge i ditt nærmiljø? Hva kjennetegner disse stedene? - Register kart	Bo rimeligere	1. Hva har du mulighet til å betale pr. måned i utgifter, knyttet til bolig? 2. Gjennom å leie bolig, hvilke av følgende ville du være interessert i om det hadde gitt deg rimeligere bolig?
Din nåværende husholdning	1. Hva er ditt nåværende boforhold? 2. Hva beskriver best din nåværende bosituasjon? 3. Hvor mange bor det inkludert deg på det meste i din husholdning?	Bo bedre	1. Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden? 2. Hva gjør at disse tingene er viktig /mindre viktig for deg? Begrunn gjerne svaret ditt her
Boligen og deg	1. Hvilken type bolig bor du i? 2. Hva er cirka størrelsen på din nåværende bolig? (Kvm BRA)	Alternative boformer	1. Hva tenker du om slike boforhold, og gjør slike løsninger det mer attraktivt å leie?
Din bosituasjon	1. Hvor godt trives du med boligen din? (Ranger) Kommenter gjerne svaret ditt 2. Hvor godt trives du med bomiljøet i nabolaget ditt? (Ranger) Kommenter gjerne svaret ditt 3. Hvor godt trives du med ditt nærområde? (Ranger) Kommenter gjerne svaret ditt	Avslutningsvis	1. Avslutningsvis, har du andre innspill eller kommentarer til undersøkelsen eller temaet? 2. Kunne du tenke deg å bidra med flere innspill eller være delaktig i den videre prosessen på noen måte?
Bosituasjon - leieforhold	1. Opplever du noen utfordringer i dagens utleiemarkedet i Trondheim? 2. Kommenter gjerne svaret ditt (Disse to spørsmålene gikk bare til leietakere)		

Deltakelse og respons

Det er høy deltakelse i undersøkelsen. Informasjonen om respondentene viser at man har nådd ut til et mangfold av personer i forskjellig alder, ulike bosituasjoner og med god geografisk spredning.

Deltakelse og respons

ABSTRAKT OVER DELTAKELSE

1918
Deltakere

Har svart på spørsmål i undersøkelsen

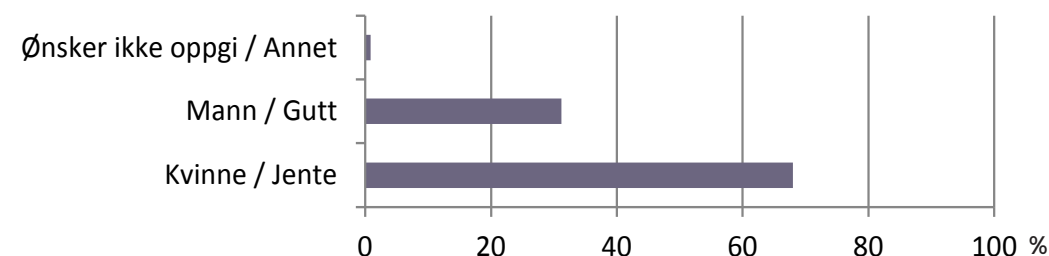
2870
Informert

Som leste forsiden av undersøkelsen

78
dager

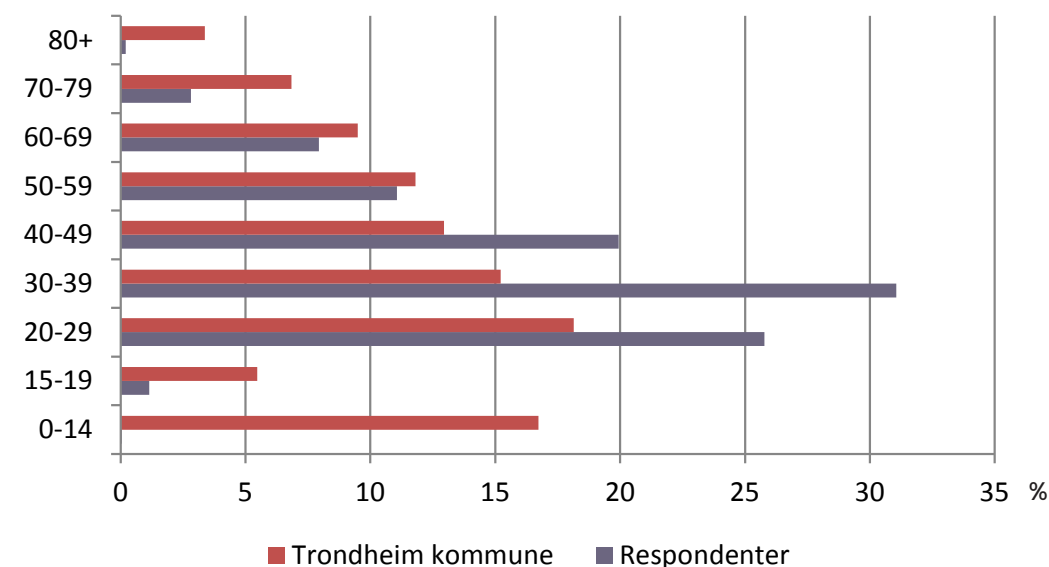
*Distribusjonsperiode
(10.aug-27.okt 2020)*

Kjønn



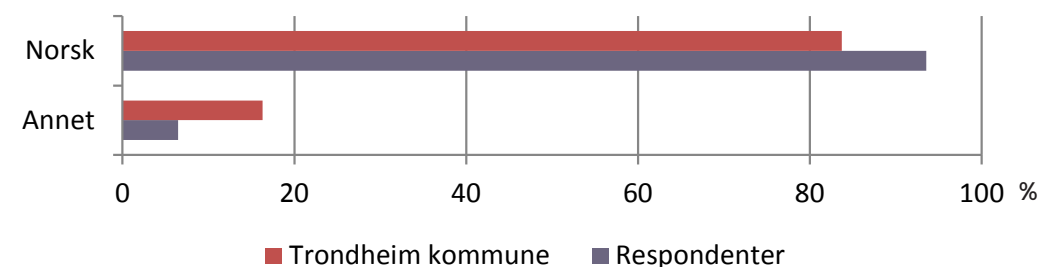
Grafen viser kjønnsfordelingen blant respondentene
N= 1918, Respondenter 1918

Alder



Grafen viser aldersfordelingen blant respondentene sammenlignet med tall fra Trondheim kommune (SSB, 2020)
N= 1916, Respondenter 1916

Nasjonalitet

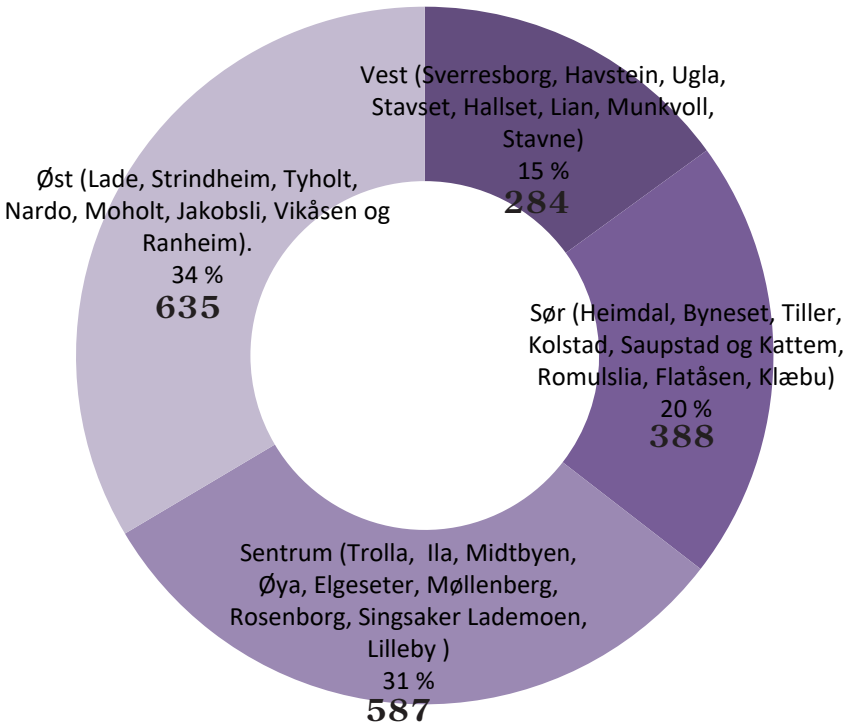


Grafen viser andel respondenter med norsk/annen nasjonalitet sammenlignet med tall fra Trondheim kommune (SSB, 2020)
(SSB: annet = innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre)
N= 1902, Respondenter 1902

- Vi ser at det er en overvekt av kvinner i utvalget, noe som er typisk i slike digitale medvirkningsprosesser.
- Undersøkelsen har nådd bredt ut til de ulike aldergruppene, men i størst grad til gruppene 20-29 og 30-39. Disse finner nok tematikken i undersøkelsen mest aktuell.
- Det er stor overvekt av respondenter med norsk nasjonalitet.

Deltakelse og respons

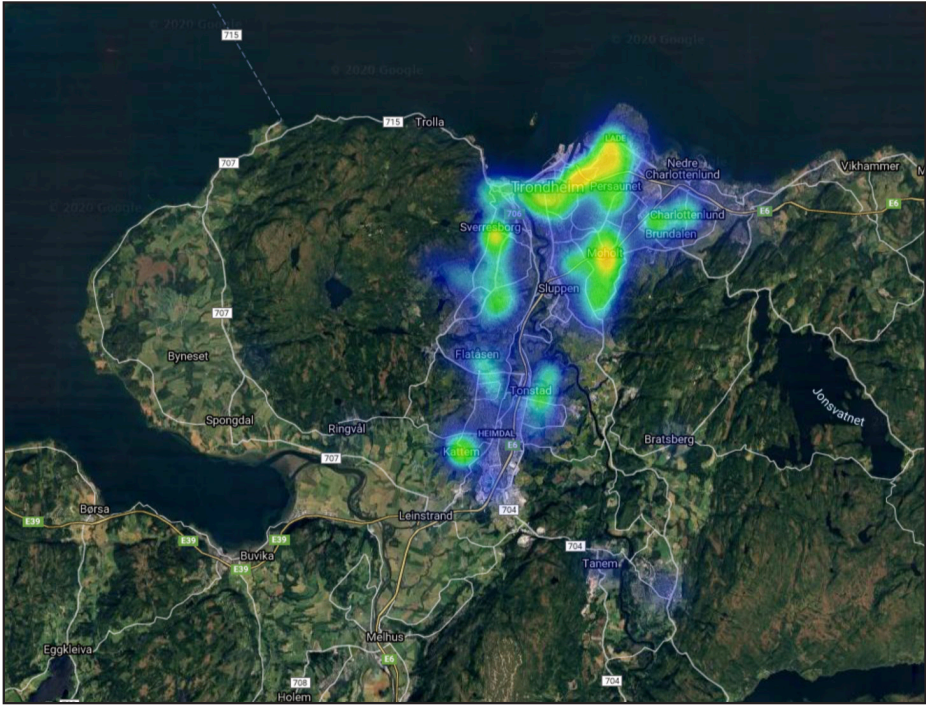
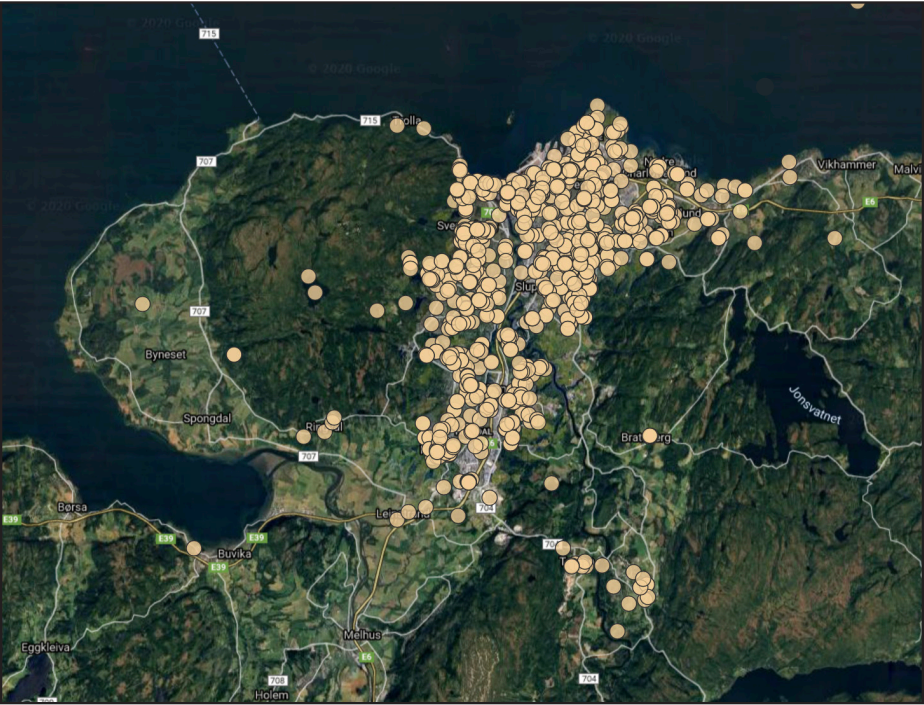
RESPONDENTENES BOSTED



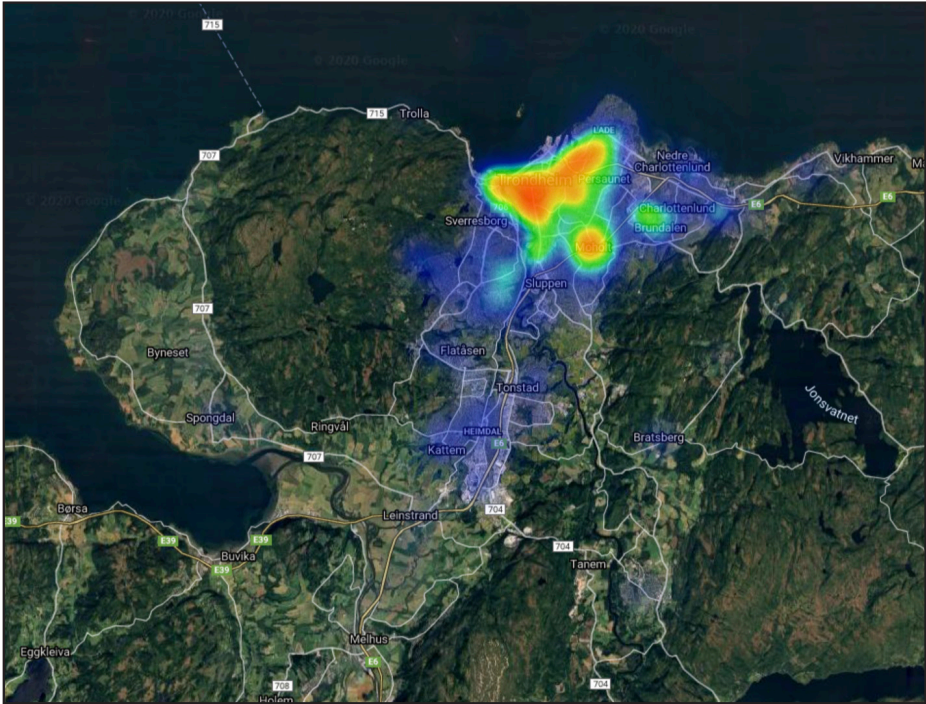
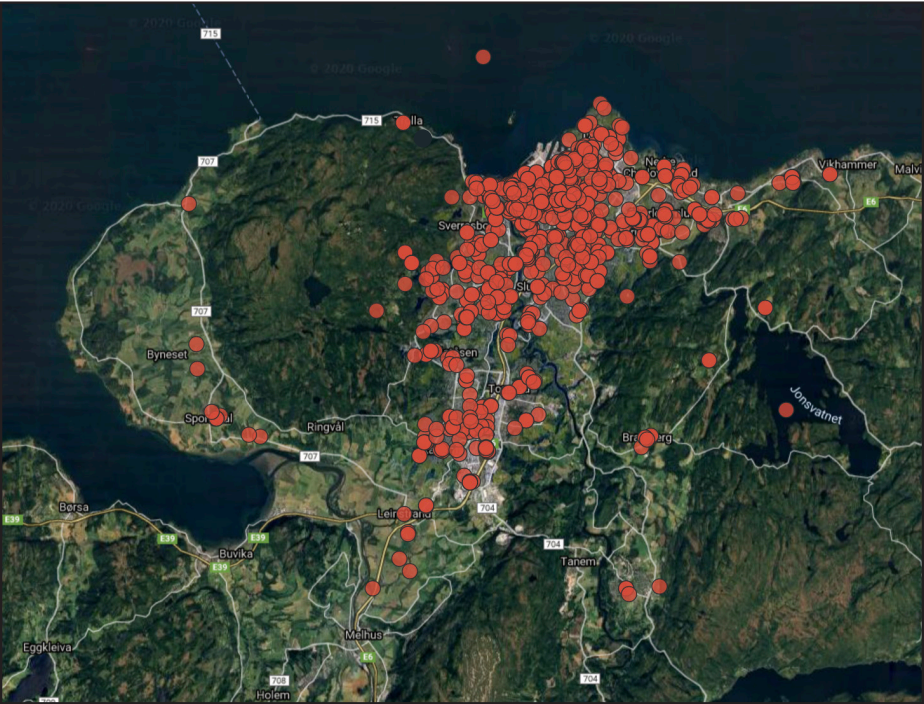
Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet N= 1894, Respondenter 1894

- Resultatene viser at undersøkelsen har hatt en god geografisk spredning i besvarelser, med overvekt i sentrums-områder.
- Blant de som eier er det mer geografisk spredning.

EIER



LEIER (KOMBINERT)

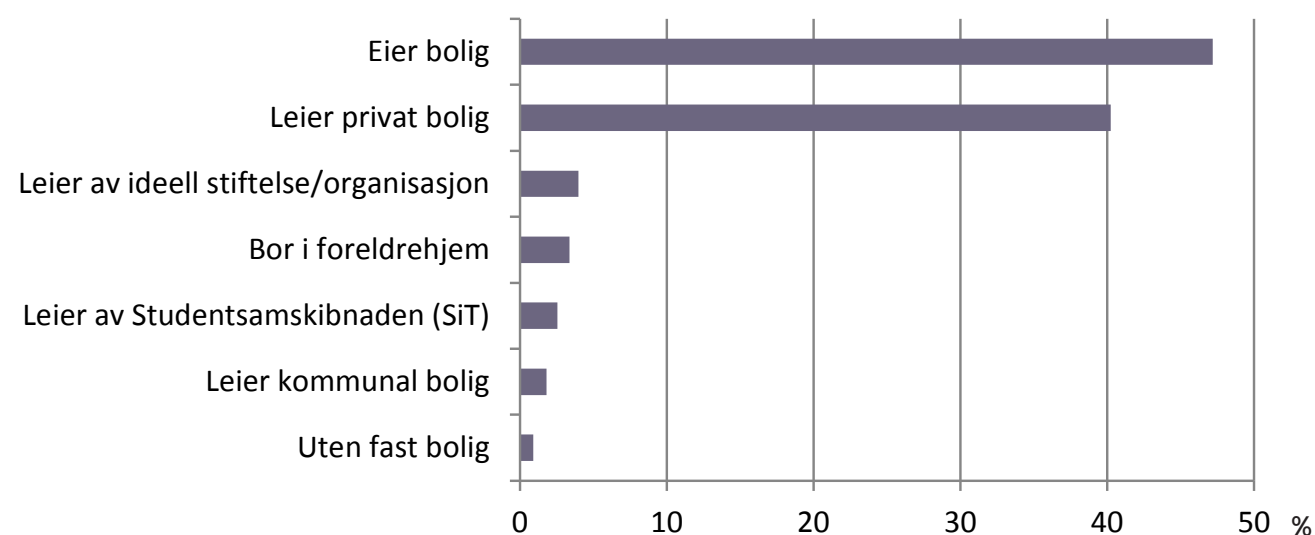


Varmekartene viser tetthet av besvarelser, varmere farge betyr flere besvarelser

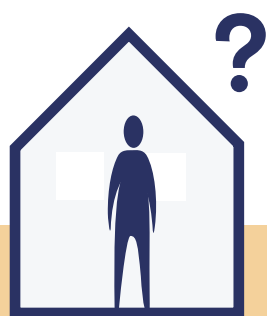
Om respondentene

NÅVÆRENDE HUSHOLDNINGER

Hva er ditt nåværende boforhold?



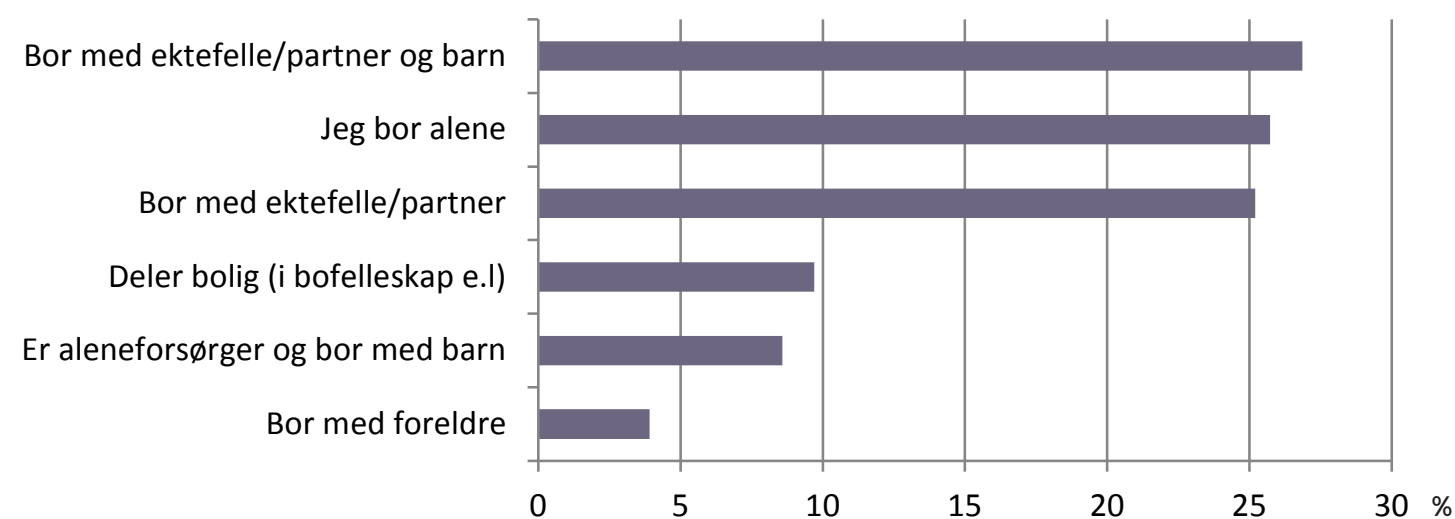
Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet
N= 1335, Respondenter 1335



Størst andel av de som har svart på undersøkelsen eier bolig, men ved å slå sammen de ulike former for leieforhold blir andelen som eier og leier veldig jevn.

Dersom man ser på tallene for Trondheim kommune generelt er det 68% som eier bolig og 32% som leier bolig (SSB, 2019).

Hva beskriver best din nåværende bosituasjon?



Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet
N= 1335, Respondenter 1335



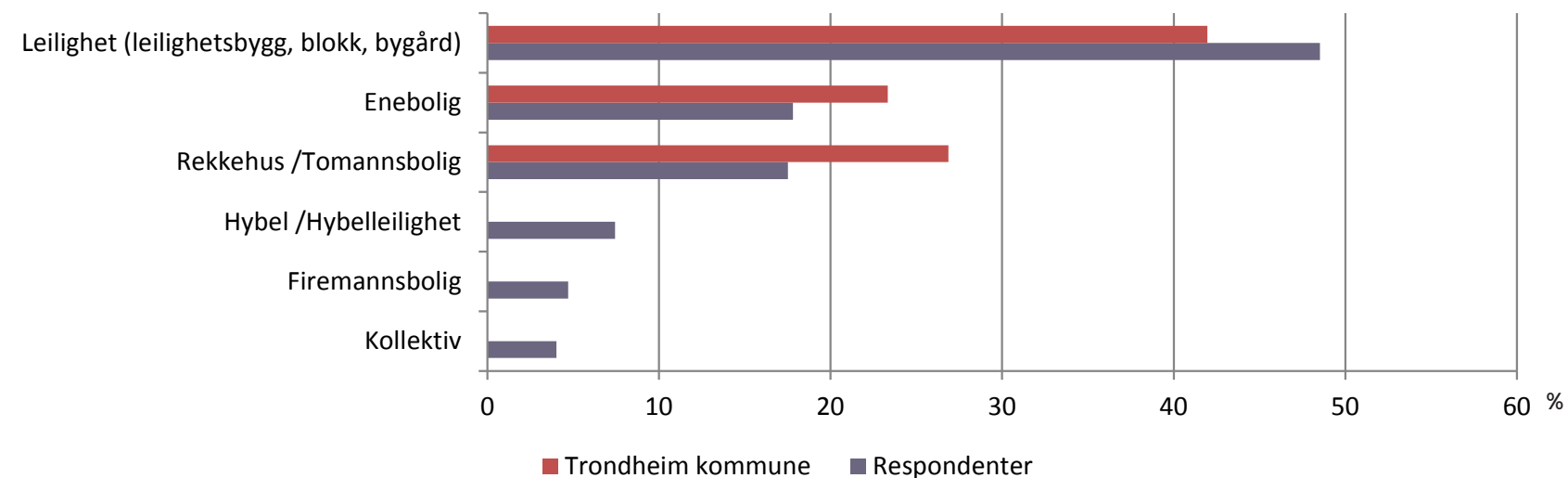
Blant respondentene bor de fleste alene, med partner eller med partner og barn.

Tallene fra Trondheim kommune viser 44% aleneboende, 24% med partner, 23% med partner og barn og 9% "annet".

Om respondentene

BOLIGTYPER OG STØRRELSER

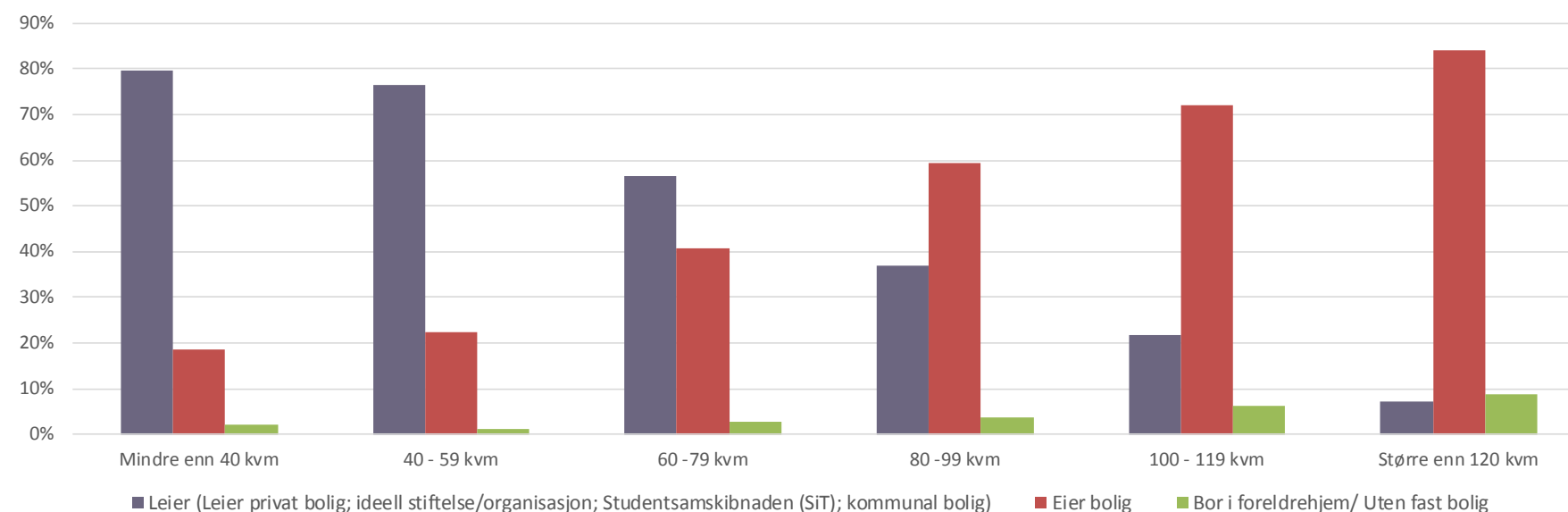
Hvilken type bolig bor du i?



Grafen viser boligtyper blant respondentene sammenlignet med tall fra Trondheim kommune. De tre nederste boligtypene i grafen utgjør 16,1%, der "annet" i kommunen til sammenligning utgjør 7,8% (SSB, 2020)

N= 1319, Respondenter 1319

Størrelse på bolig, gruppert



Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet, grupper på boforhold prosentvis fordelt på størrelse på bolig

N= 1297, Respondenter 1335



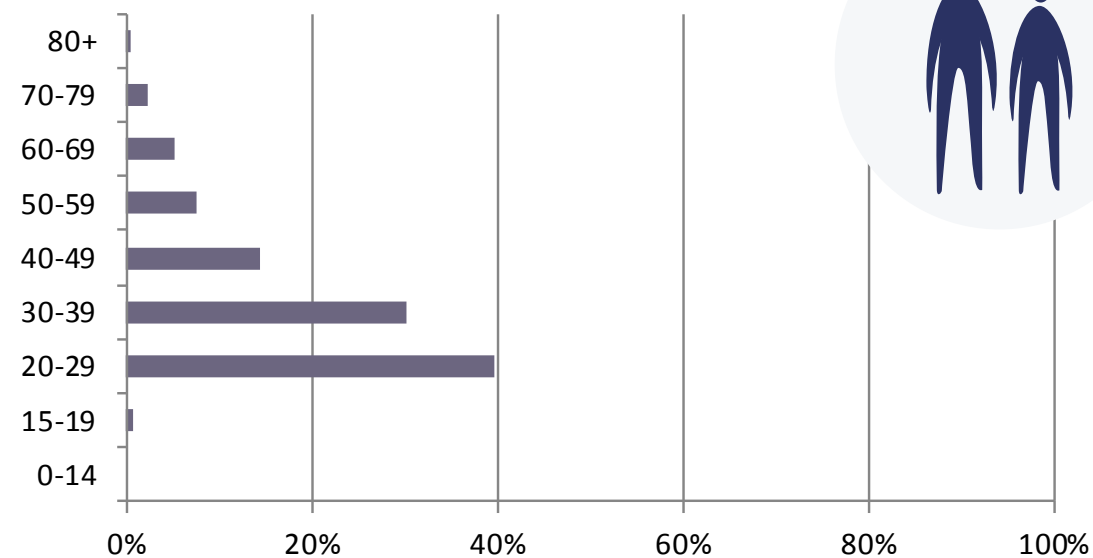
- Størst andel av respondentene bor i leilighet, som samsvarer med at mange bor sentrumsnært.
- De som leier har de minste boligene. Ved økende boligstørrelse er det en proporsjonal nedgang i prosentandel som leier og en proporsjonal vekst i prosentandel som eier. Krysningpunktet ligger mellom 60-100 kvm.
- I snitt bor det 2,8 beboere per bolig blant respondentene. Tallet for Trondheim kommune generelt er 2,01 beboere per bolig (SSB, 2020).

De som leier i dag

Det er aktuelt å se nærmere på de som leier i dag, da disse er en sentral målgruppe for alternative boformer/boløsninger.

Hvem er det som leier?

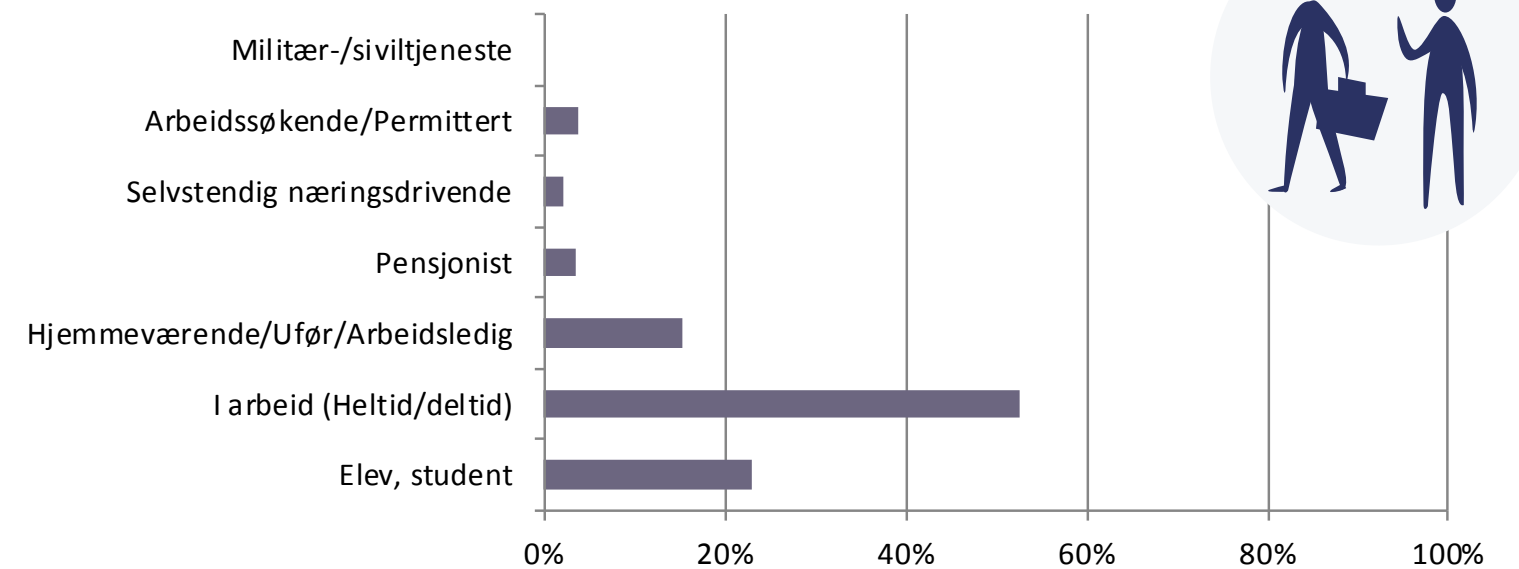
Aldersfordeling



Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet

N= 648, Respondenter 648

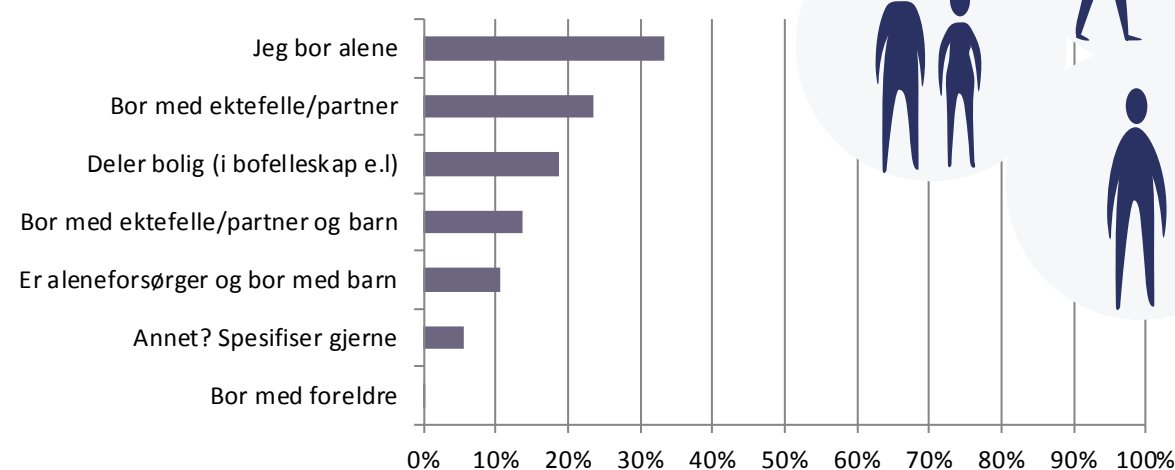
Livssituasjon



Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet

N= 647, Respondenter 647

Bosituasjon

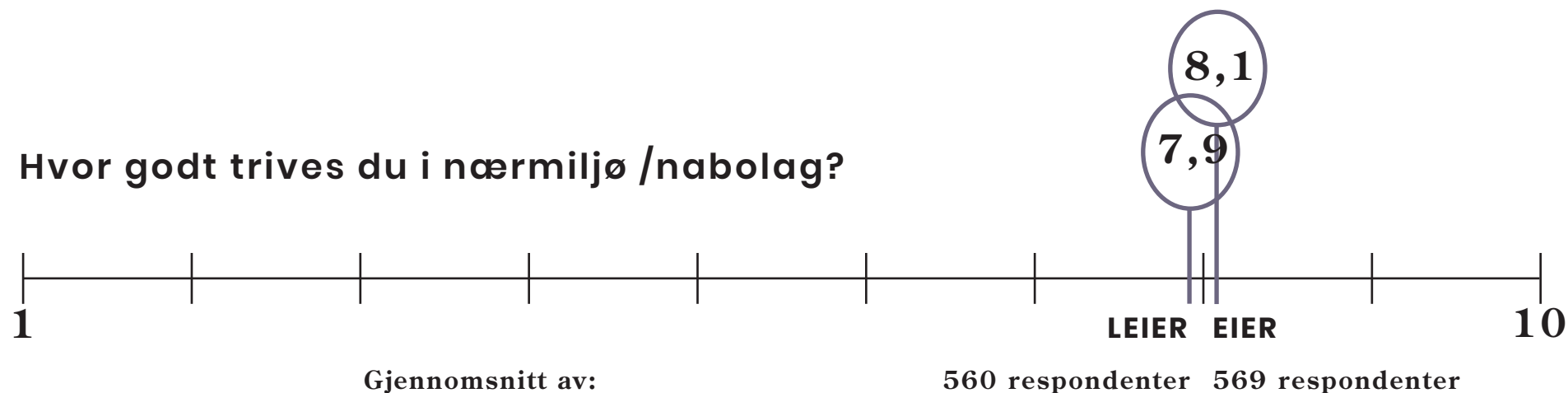
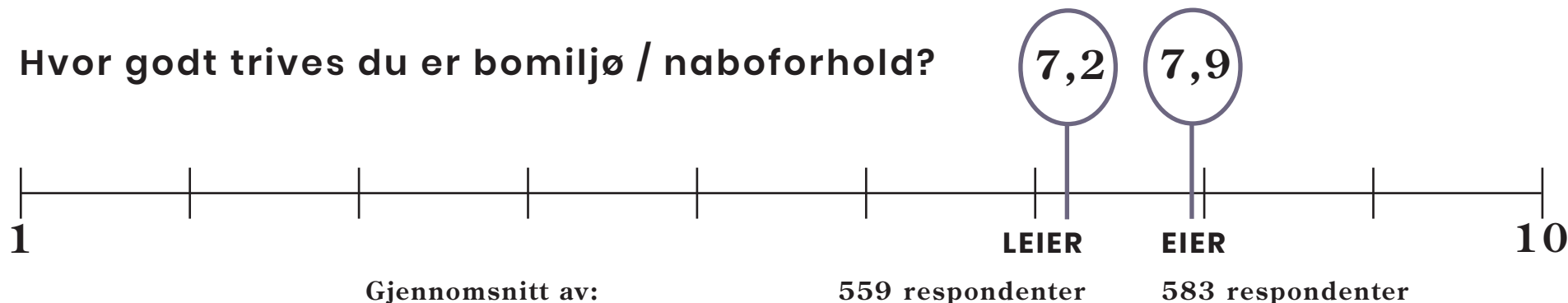
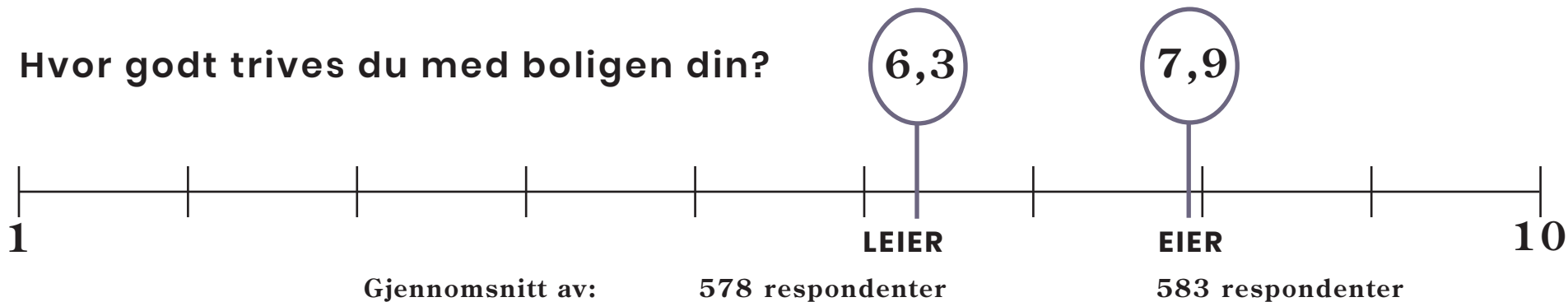


Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet

N= 634, Respondenter 634

- De som leier i dag er i stor grad i aldersgruppen 20-29, men også en del i 30-39.
- De fleste er i arbeid. Det er også en god del studenter som har svart.
- De fleste bor alene, i par eller i bofelleskap. Det er færre barnefamilier.
- De fleste bor i leilighet.

Sammenligning av trivsel blant leiere og eiere av bolig



Det er generelt høy trivsel, men noe lavere blant leietakere enn eiere.



De som leier og svarer <3 på disse spørsmålene om trivsel har blant annet følgende som grunn:

- Bolig: dårlig standard, små leiligheter og dyrt i forhold til standard
- Bomiljø/naboforhold: områder med sosiale problemer, støyfulle områder
- Nærmiljø/nabolag: usentrale områder



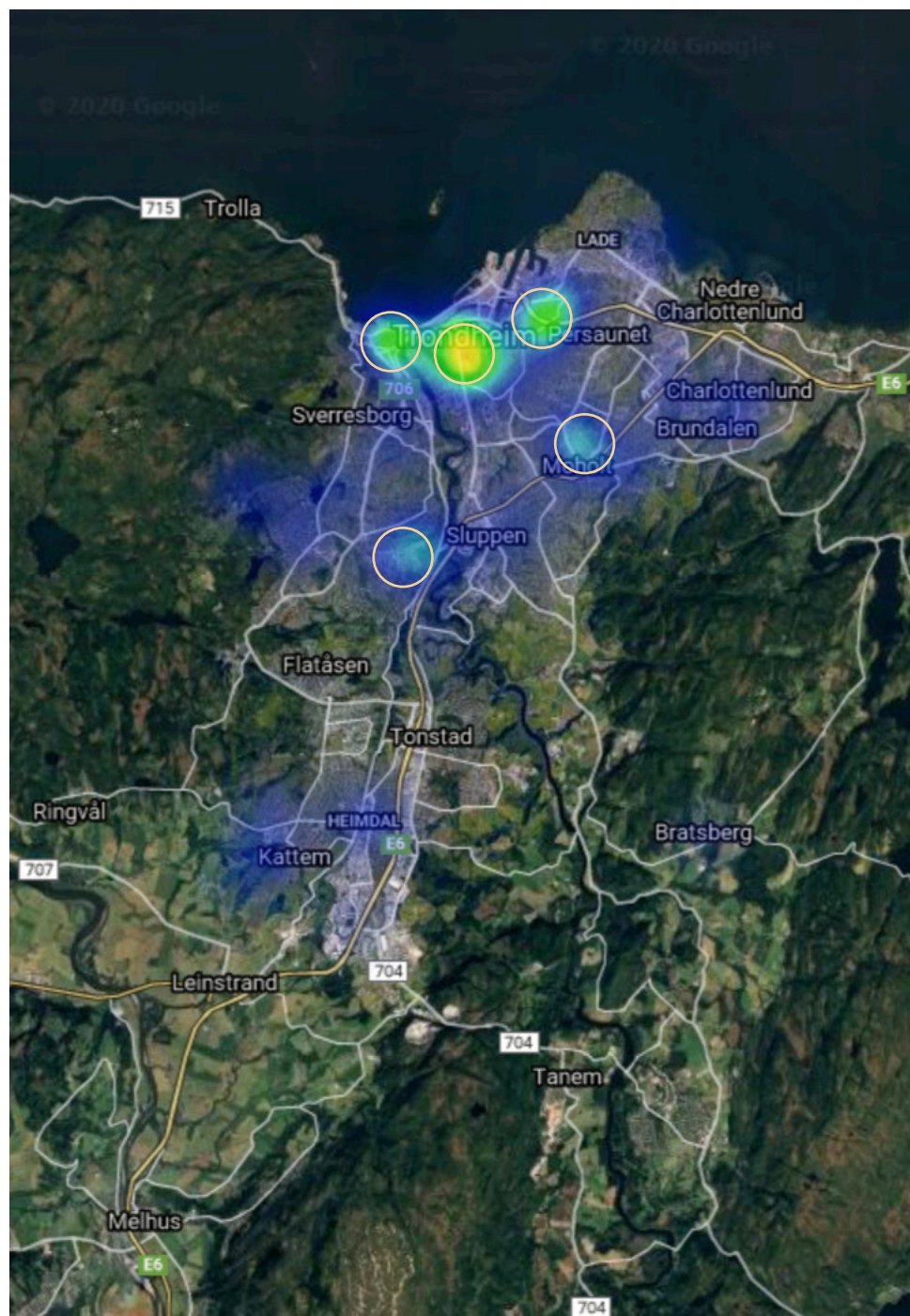
De som leier og svarer >8 på disse spørsmålene om trivsel har blant annet følgende som grunn:

- Bolig: billig (men lite), bra beliggenhet, god standard, greie utleiere
- Bomiljø/naboforhold: gode møteplasser, grønne felles uteareal, trygt og rolig, god kontakt med naboer
- Nærmiljø/nabolag: gåavstand til stort utvalg av tilbud, lite trafikk, grønt, rolig

Områder med lav trivsel blant leietakere privat

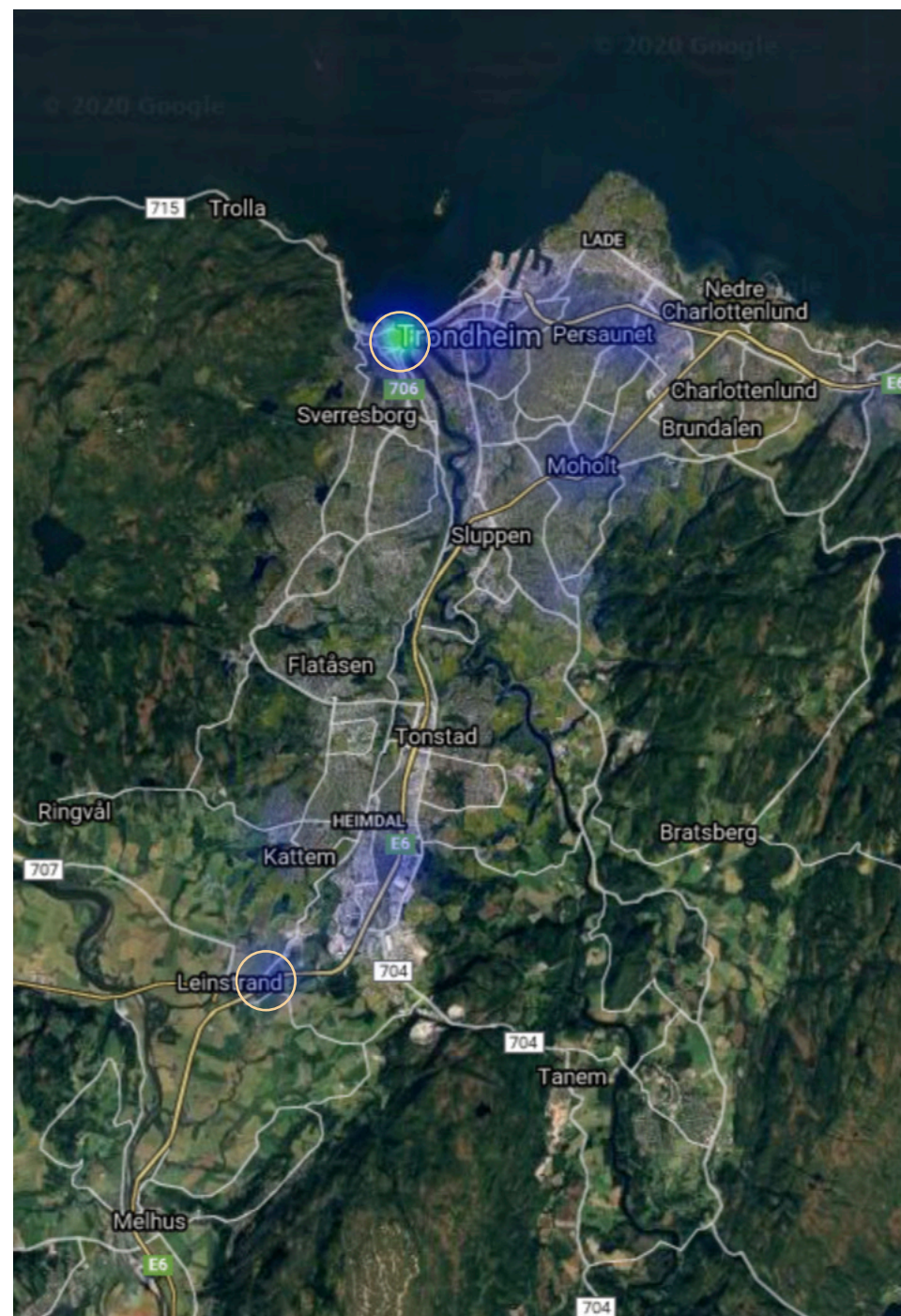
LEIER PRIVAT OG HAR TRIVSEL UNDER 3

BOLIG



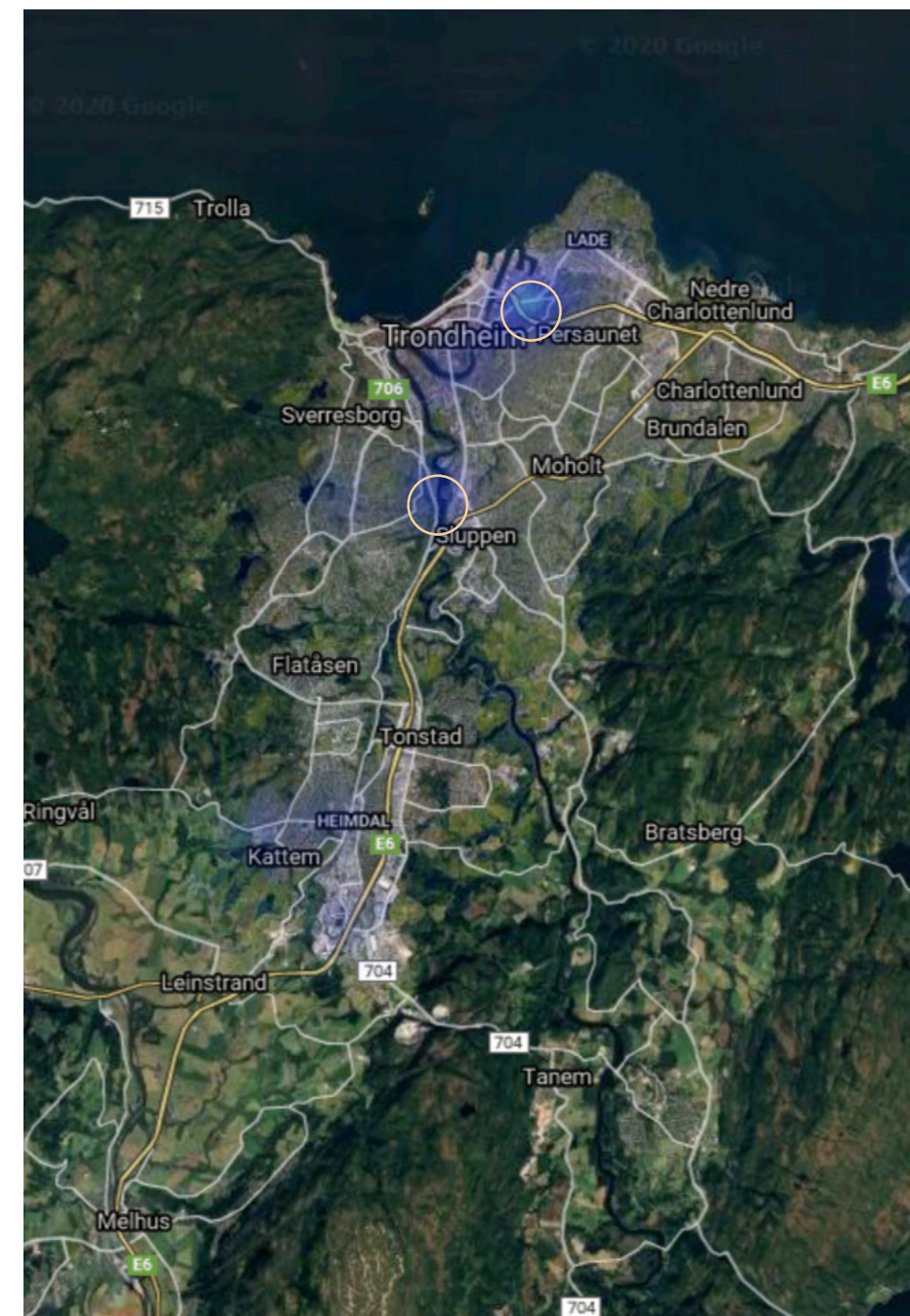
Utpregede områder: Møllenberg, Pappenheim, Bakklandet, Ila, Berg, Hallset

BOMILJØ/NABOFORHOLD



Utpregede områder: Ila, Leinstrand

NÆRMILJØ/NABOLAG



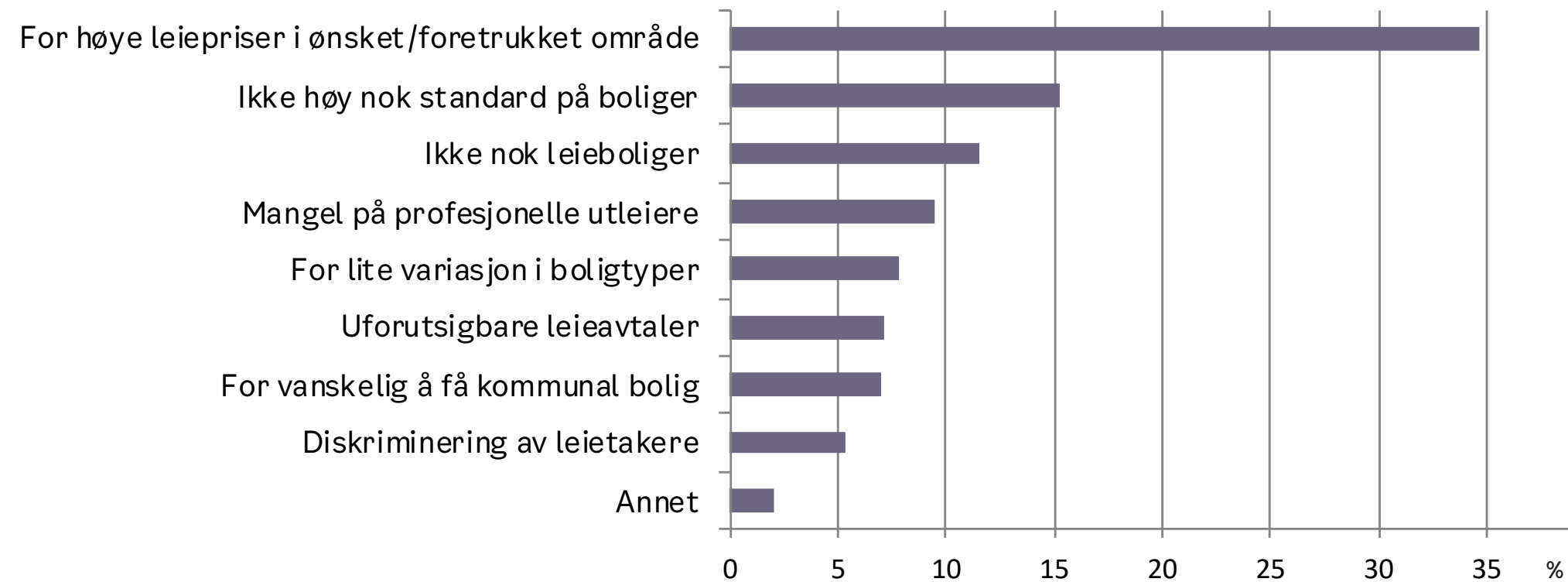
Utpregede områder: Hoem, Ladetunet

Varmekartene viser tetthet av besvarelser, varmere farge betyr flere besvarelser.

Utfordringer i leiemarkedet

BOSITUASJON LEIETAKERE

Opplever du noen utfordringer i dagens utleiemarkedet i Trondheim?



Grafen viser andel mellom besvarelser på spørsmålet blant nåværende leietakere, sortert etter flest

N= 1680, Respondenter 639

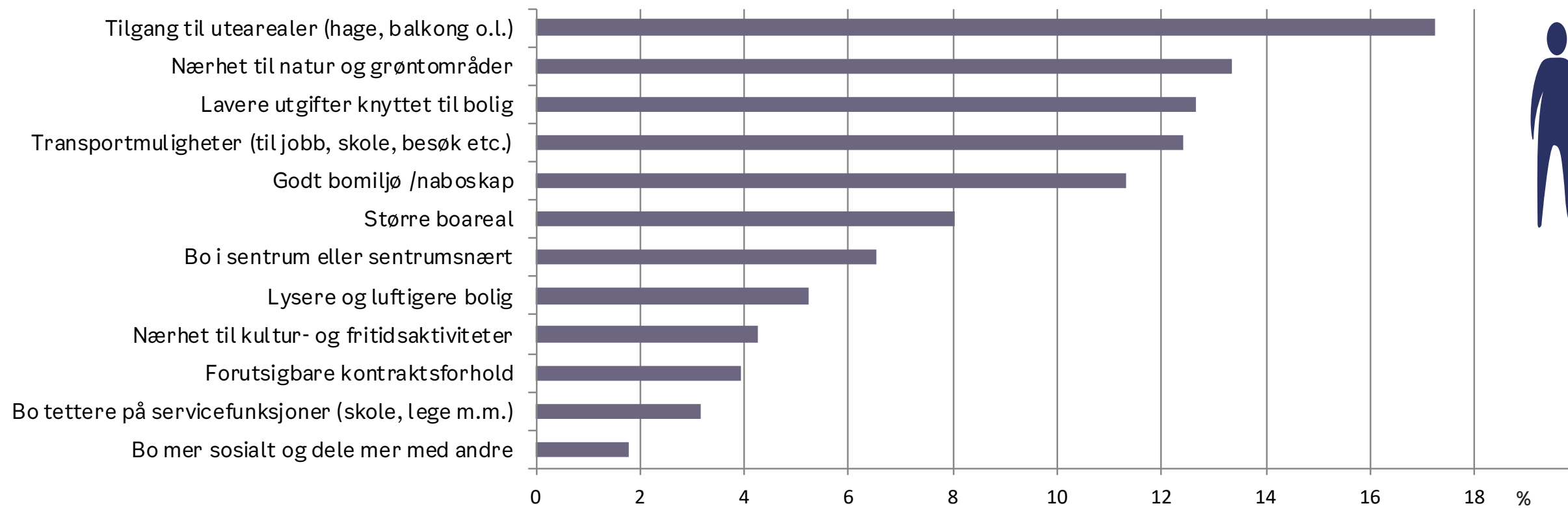
- Blant alternativene er det tydelig at man synes at det er for høye leiepriser i ønsket/foretrukket område å bo i Trondheim. Andelsmessig gjelder dette i litt større grad de som bor i vest og øst.
- Standarden på boligene er også et moment som fremheves noe mer enn de andre alternativene.
- Respondentene opplever generelt lite diskriminering, også blant de med annen nasjonalitet enn norsk.

”Den gode bolig”

Det er flere kvaliteter og preferanser som trekkes frem for gode bo-miljøer, knyttet til blant annet sted, omgivelser og tilbud.

Kvaliteter i et fremtidig botilbud

Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden?



Grafen viser andel besvarelser på spørsmålet blant alle respondenter, sortert etter flest.

N= 3392, Respondenter 1172

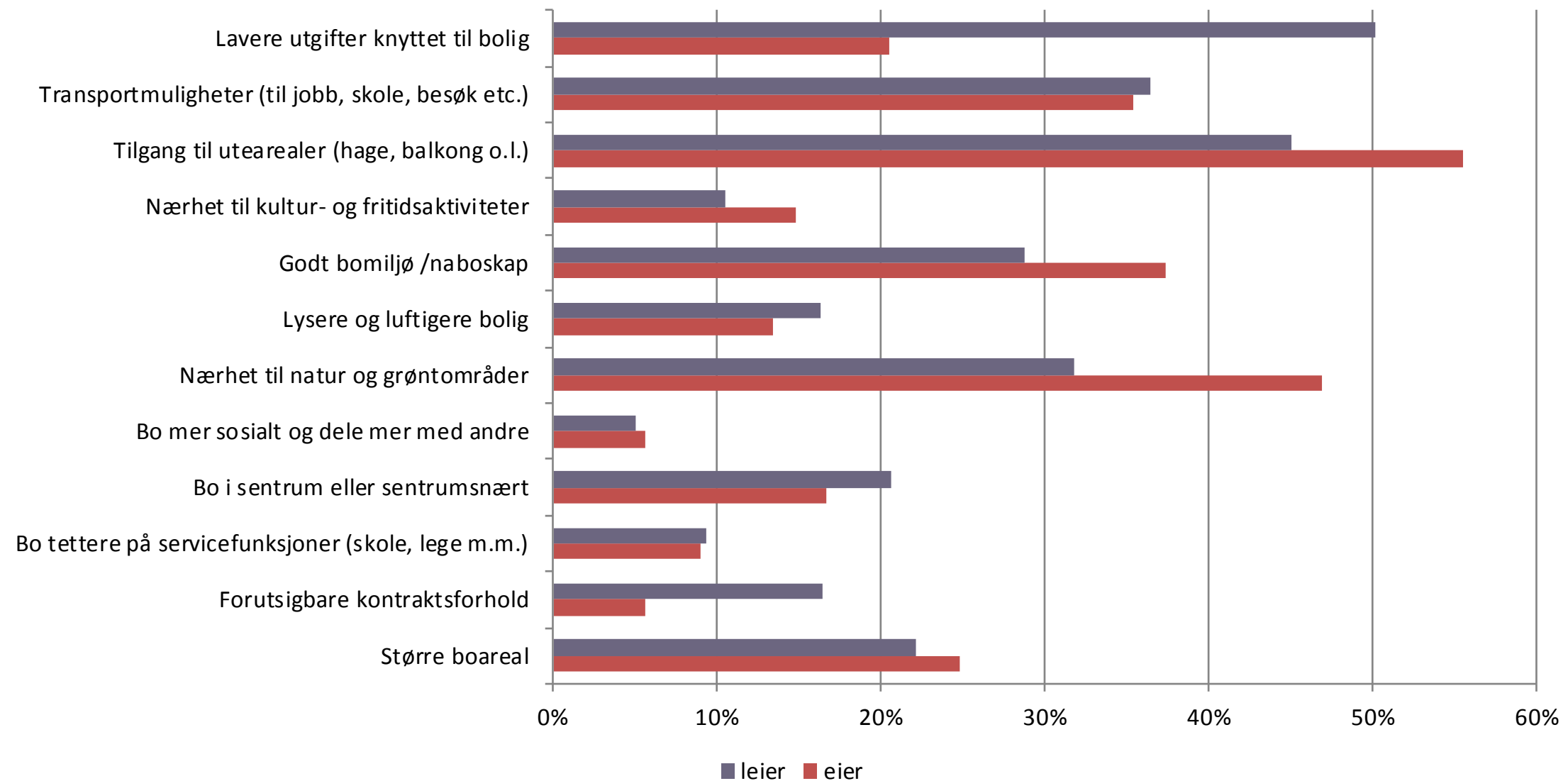
Tilgang på utearealer er entydig en kvalitet man søker i et godt boforhold, selv foran lavere utgifter. Nærhet til natur, transport og å ha et god bomiljø/naboskap er også særlige viktige. Lavest er kvaliteten om å bo sosialt og å dele mer med andre. De fem øverste kvalitetene utgjør et mulighetsrom som kan utforskes i utforming av alternative boligmodeller.



Kvaliteter i et fremtidig botilbud

SKILT MELLOM LEIER/EIER

Hvilke kvaliteter ser du på som viktigst for deg for å få enda bedre boforhold i fremtiden? Velg de tre viktigste

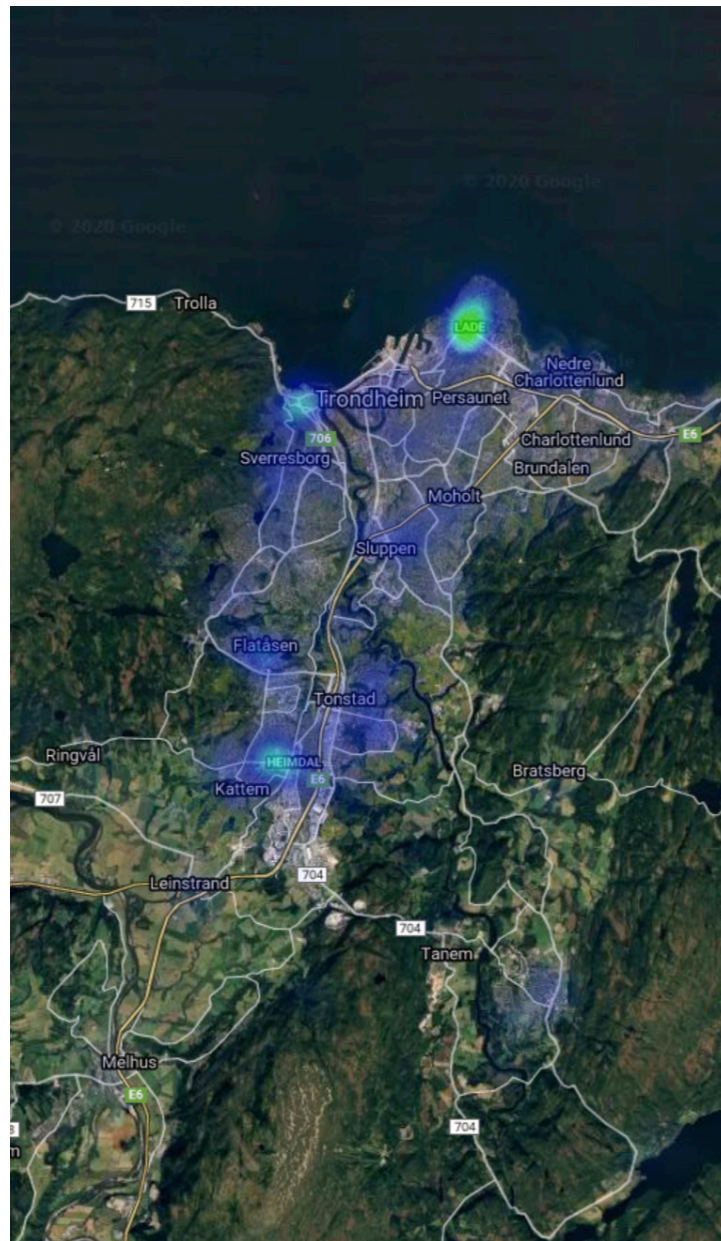


Grafen viser andel mellom besvarelser på spørsmålet blant de som leier og eier.
N= 3341, Respondenter 1155

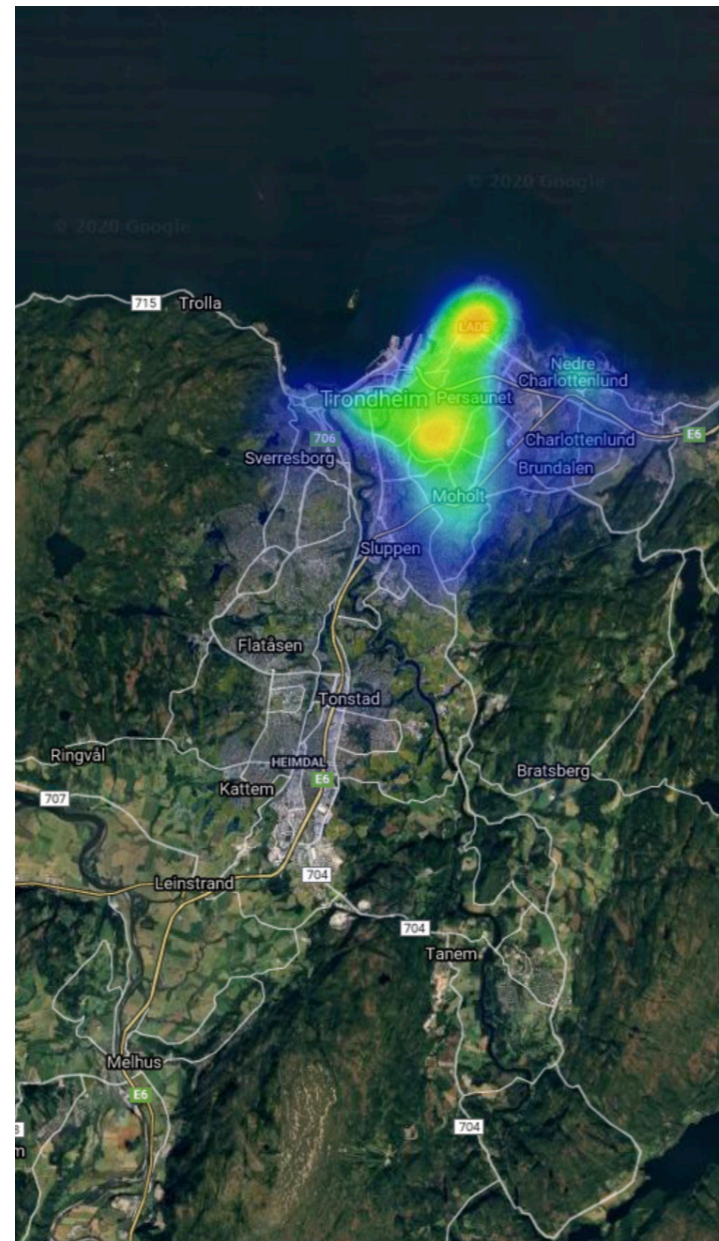
- De som leier er ute etter en mer gunstig økonomisk situasjon.
- Utearealer er viktig for begge gruppene.

Ønsket bosted i byen, basert på hvor de bor (leier og eier)

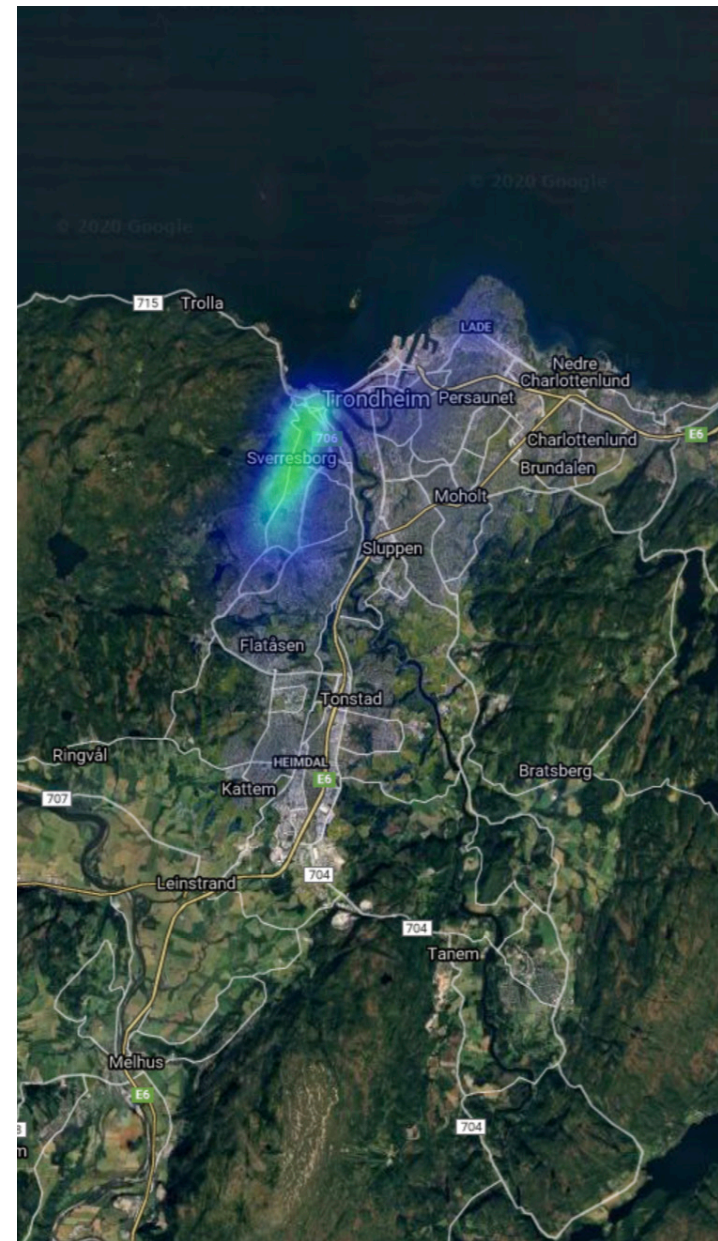
BOSTED SØR



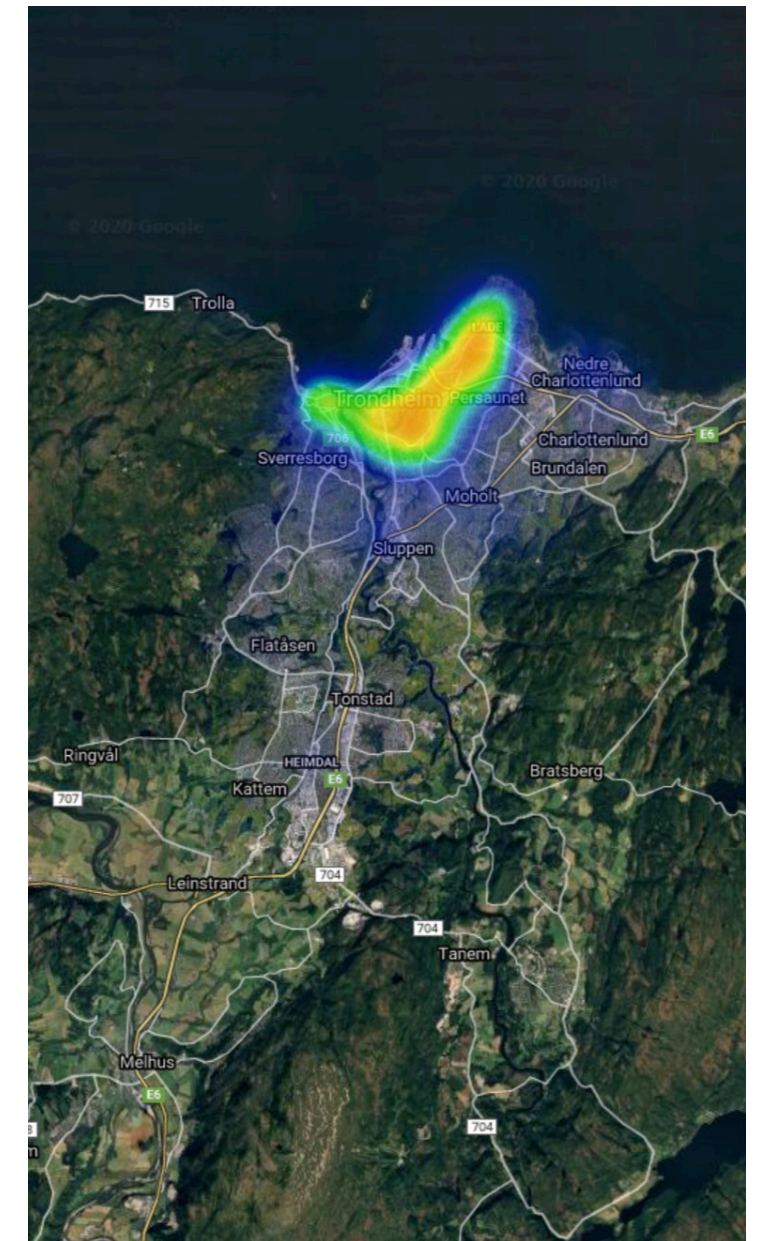
BOSTED ØST



BOSTED VEST



BOSTED SENTRUM



- Konkluderende kan vi si at folk ønsker bo der de bor.
- De mest attraktive stedene i byen med de viktigste kvalitetene (basert på eksisterende beboeres likte klikk i nærmiljø):
 - Ila (Grøntarealer(sjønært, ila-parken, nærhet marka), sentrumsnært og variert)
 - Bakklandet (Historisk, miljøet(bygg og atmosfære), kultur og tilbud)
 - Svartlamoen/Lademoen (Sentral, kulturtilbud, naboskap)
 - Lade (Tett på tilbud (nærme kjøpesenter, kulturtilbud og grøntarealer nærhet sjø, park m.m.))

Drømmebomiljø – i Trondheim

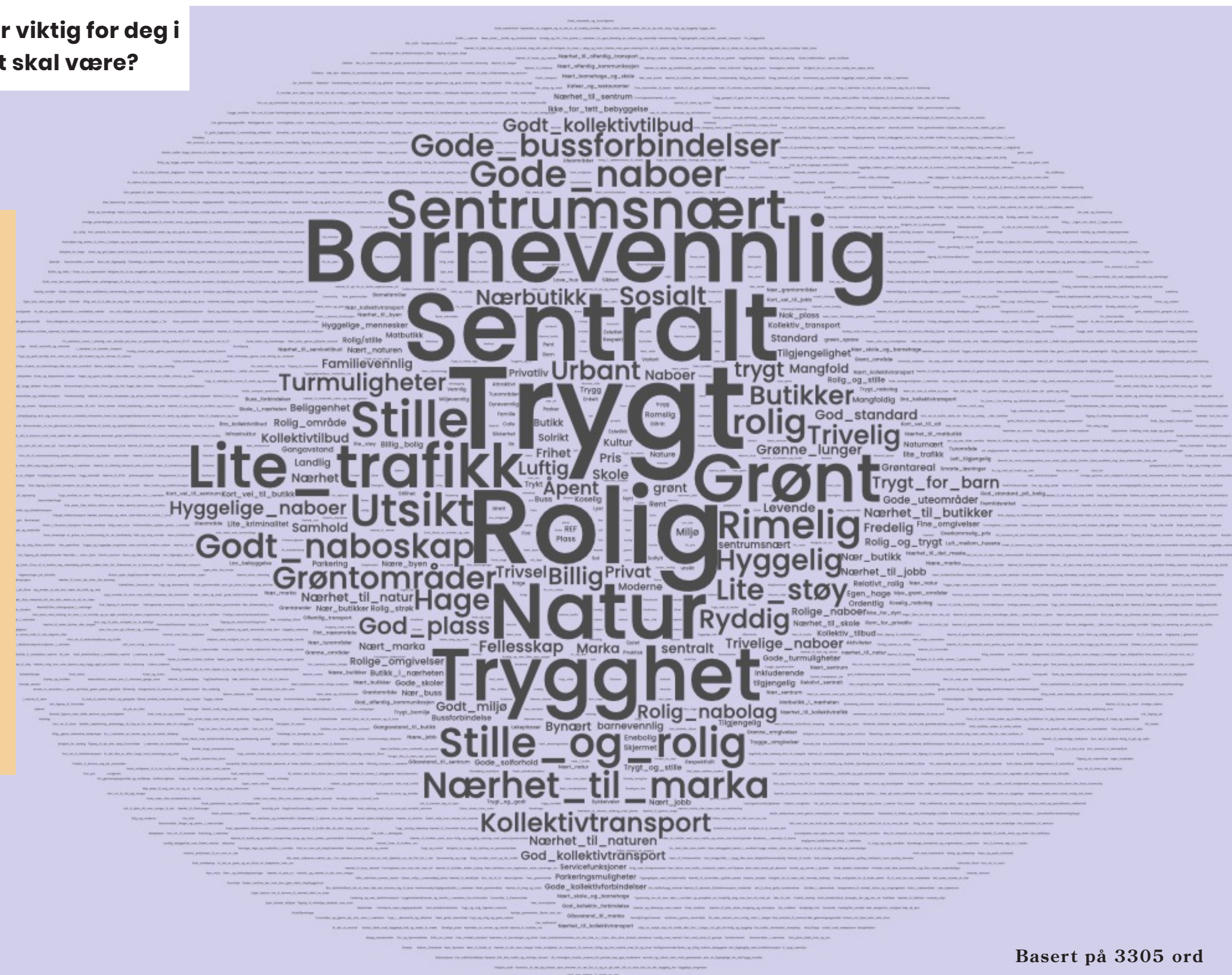
Beskriv med tre stikkord, hva som er viktig for deg i et bomiljø og hvordan du ønsker det skal være?

5 viktigste kvaliteter for de som eier:

- trygt
- rolig
- sentralt
- sentrumsnært
- lite trafikk

5 viktigste kvaliteter for de som leier:

- sentralt
- rolig
- trygt
- barnevennlig
- trygghet



Basert på 3305 ord

Muligheter i alternative boligløsninger

Undersøkelsen hadde et mål om å avdekke holdninger til alternative boligløsninger. Fra resultatene kan det trekkes frem interesse og forutsetninger for dette, som gir mulighets-rom for videre arbeid med alternative boligløsninger i Trondheim.

Alternative leieformer – holdninger

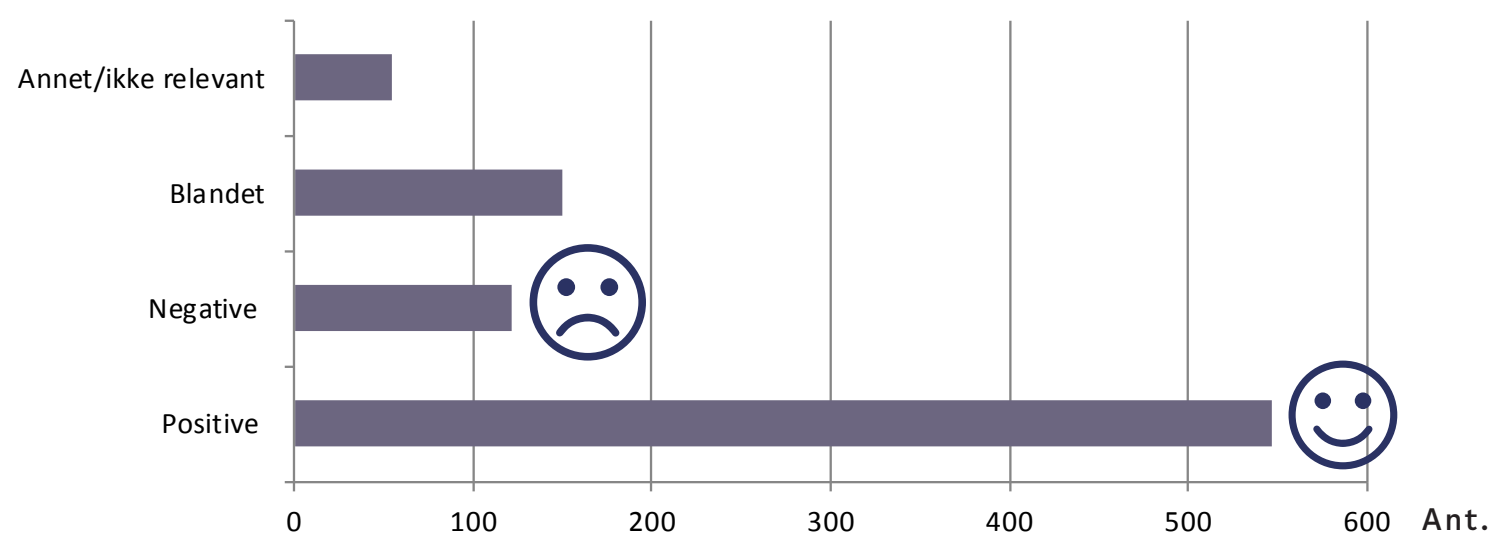
For å undersøke respondentenes holdninger til alternative leieformer fikk de følgende informasjon og spørsmål om alternative leieformer:

Trondheim kommune er allerede i gang med å teste forskjellige og alternative boløsninger som gir gode bomiljø. En av hensiktene er å skape flere attraktive og rimelige boliger. Trondheim kommune har mulighet til å teste flere andre løsninger, og et potensiale ligger i utleiemarkedet.

I Norge er det liten grad satset på utleieboliger. Ser man til nabolandet Danmark er situasjonen en helt annen, og der er det en stor ikke-kommersiell utleiesektor. Se for deg en situasjon hvor man kan leie så lenge man ønsker, barn kan til og med arve leiekontrakten av sine foreldre, du kan male vegger inne, du har en rimelig leie.



Hva tenker du om slike boforhold, og gjør slike løsninger det mer attraktivt å leie?



Grafen er basert på alle registrerte besvarelser på spørsmålet, kvantifisert i 4 kategorier.

N= 873, Respondenter 873

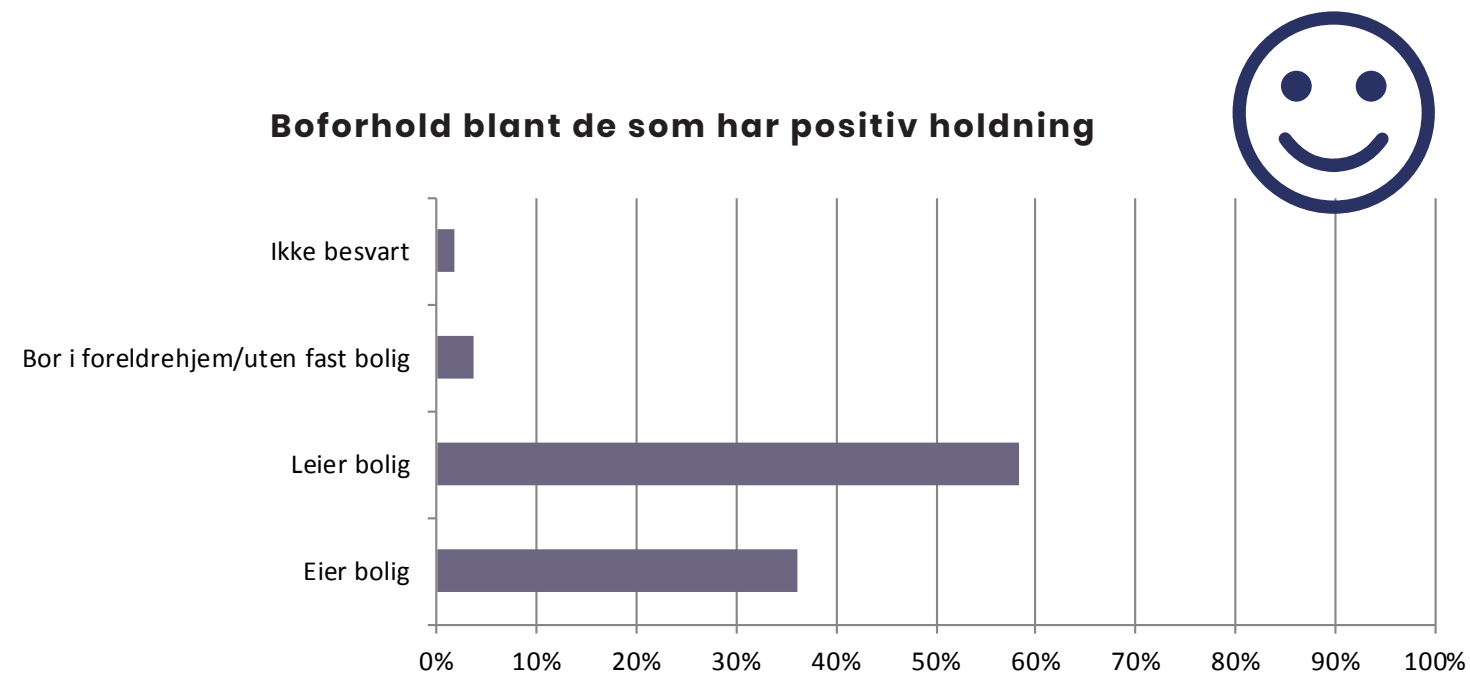
- Kommentarer/kvalitative svar som kom inn er kvantifisert i 4 kategorier i figuren. I en del svar ble det stilt egne forutsetninger/bemerkninger. Det er tatt utgangspunkt i hovedholdningen i kommentarene.
- Det er et klart flertall som stiller seg positive til slike alternative boløsninger.

Alternative leieformer – holdninger

BOFORHOLD FORDELT PÅ POSITIVE/NEGATIVE

Hva tenker du om slike boforhold, og gjør slike løsninger det mer attraktivt å leie?

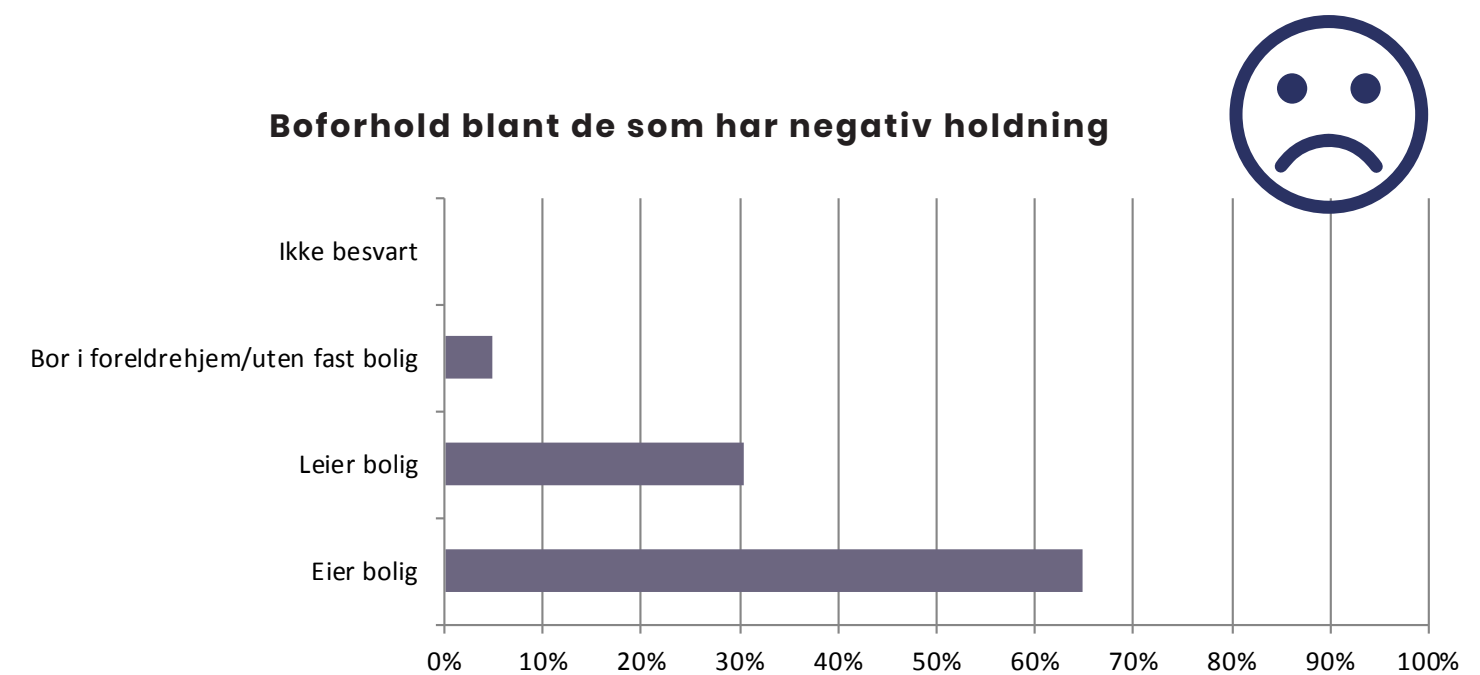
Boforhold blant de som har positiv holdning



Grafen er basert på besvarelsene kvantifisert som positive

N= 547, Respondenter 547

Boforhold blant de som har negativ holdning



Grafen er basert på besvarelsene kvantifisert som negative

N= 122, Respondenter 122

Videre er det sett på boforholdene til de positive og negative besvarelsene.

- Blant de som er positive er det et flertall som leier i dag.
- Blant de som er negative er det et flertall som eier i dag.

Dette fremstår som mindre attraktivt å gå over til leie for de som har kommet inn på boligmarkedet og eier i dag. For de som leier i dag vil det være attraktivt med løsninger som kan forbedre deres boforhold. Det ble ikke spurt direkte om de som eier bolig i dag vurderer å gå over til leie ved alternative og mer attraktive leieformer.

Alternative leieformer – holdninger

BLANT DE SOM EIER

HVA SIER DE SOM EIER I DAG OG ER POSITIVE?



- Slike løsninger gir forutsigbarhet og råderett som mange ellers bruker som begrunnelse for å eie bolig
- Vil gi et større marked for unge og andre som har vanskelig for å kjøpe bolig
- Private uteleire har for mye makt så dette er et godt alternativ – mulighet for lavere leiepriser
- Leie med trygghet for pris og kontrakt er mangelvare i dagens leiemarked
- Eierskap til bolig og nærmiljø er viktig for trivsel og helse – veldig positivt med mulighet for forutsigbare og langvarige avtaler

Basert på 198 kommentarer

Utdrag av 198 kommentarer

- ” Behøver mer av slikt for å unngå at folk må leie av kyniske utleiebaroner som kjøper eiendom, ikke pusser opp og vedlikeholdet, og som krever høy leie for max profitt (mann, 40-49).
- ” Dette tror jeg er veldig positivt. Det er vanskelig for mange å få lån til egen bolig, særlig hvis man er førstegangskjøper, alene med barn eller eldre. Den typiske kjernefamilien blir sjeldnere, og jeg tror at en utleie av boliger vil komme særdeles mange til nytte. Egentlig er det bare tull å betale på millionlån for å ha egen bolig (kvinne, 40-49).
- ” Gunstig for utjevning av ulikheter i samfunnet (kvinne, 40-49).
- ” Ikke-kommersielt? Perfekt, ville heller gi pengene til kommunen enn til en bank (mann, 40-49).
- ” Svært attraktiv løsning. Man vil føle ett eierskap og en stolthet over boligen, til tross for at man "bare" leier. Det blir trygt og forutsigbart, både for store og små (kvinne, 40-49).

For videre arbeid med mulighetsrom er det sett nærmere på hva de som eier i dag og er positive til slike løsninger sier. Oppsummering viser hva som gikk igjen i kommentarene. Selv om mange stiller seg positive til slike løsninger, legger flere til at de ikke selv er interessert i å gå over til leie når de i dag eier bolig. Noen få ytrer interesse rundt å gå over til slike alternative leieformer dersom det blir tilgjengelig.

- Blant respondentene i denne gruppen er flertallet i aldersgruppen 30-49 år.
- Det store flertallet er i arbeid, men det er også en del som oppgir livssituasjon som hjemmeværende/ufør/arbeidsledig, etterfulgt av pensjonist.
- De fleste bor med ektefelle/partner og barn, ektefelle/partner eller alene.
- Flertallet bor i leilighet, etterfulgt av rekkehus/tomannsbolig, deretter enebolig.

Alternative leieformer – holdninger

BLANT DE SOM LEIER

HVA SIER DE SOM LEIER I DAG OG ER POSITIVE?



- Muligheten til å gjøre boligen til sin egen er svært attraktivt
- Tryggheten og forutsigbarheten slike løsninger kan bidra med er mangelvare for mange av dagens leieboere
- En større ikke-kommersiell utleiesektor (kommunal/ideell) vil kunne gjøre utleiemarkedet mer rettferdig og regulert
- Et godt alternativ for de som ikke klarer å komme inn på boligmarkedet i dag

Basert på 319 kommentarer

Utdrag av 319 sitater

- ” En god løsning! Dagens marked gjør det vanskelig å komme inn på boligmarked i form av kjøp av bolig, så langtidsleie i den form beskrevet ovenfor høres lurt ut (kvinne, 20-29).
- ” Det er lurt, og ja, det tror jeg. Ved å føle mer eierskap/ansvar/bestemmelsesrett overfor boligen vil man få bedre livskvalitet (kvinne, 20-29).
- ” Veldig attraktivt! Akkurat nå prøver jeg å spare til egen bolig, men det er vanskelig fordi mesteparten av lønnen går til husleie. Jeg syns det private utleiemarkedet er for stort og prisene for høye, så et godt og rimelig offentlig tilbud ville vært kjærkomment (kvinne, 20-29).
- ” Dette er drømmeløsningen! Dette bidrar til eiendomsfølelse og trygghet i hjemmet sitt. Avgjørende for å kunne leve gode liv. Barns tilhørighet blir ivaretatt, og skaper mer forutsigbarhet og trygge rammer. Å selv få bestemme hvordan hjemmet skal se ut skaper identitet, og bidrar til økt engasjement til å ivareta og vedlikeholde boligen (kvinne, 30-39).
- ” Det hadde definitivt vært mer attraktivt å leie om man følte at leiebolien var mer din egen! I dagens leieforhold bor man ofte på nåden til utleierne og må bøye seg for deres ønsker og behov til en hver tid. Jeg hadde ikke hatt et behov av å eie hvis jeg følte at leieboligen virkelig var mitt hjem (kvinne, 20-29).

Det er flere av de samme tingene som går igjen blant de som leier i dag og er positive. Mange ser potensiale i en større ikke-kommersiell utleiesektor. Forutsigbarhet i leieforhold og råderett over bolig kan kompensere for det å eie bolig.

Alternative leieformer – holdninger

BLANT DE SOM LEIER

HVA SIER DE SOM LEIER I DAG OG ER NEGATIVE?



- Det er billigere å eie (kostnader knyttet til boliglån osv.) enn å leie i måneden på grunn av høye leiepriser
- I Norge er det mest gunstig å eie bolig – personlig økonomi, pensjonssparing, sikkerhet, arv osv.
- Det trengs en holdningsendring – ingen «status» å leie i Norge i dag
- Hvorfor betale til andre når du kan betale til deg selv i form av boliglån?
- Burde være fokus på alternative veier inn på eiersiden i boligmarkedet
- Interesse for ordninger som kan føre til eierskap; leie-til-eie
- Går glipp av eventuell økonomisk gevinst og verdiøkningen ved leie

Basert på 37 kommentarer

Det er også sett nøyer på hva de som leier i dag og er negative til slike løsninger sier. Oppsummering viser hva som gikk igjen i kommentarene. Mange av kommentarene er basert på generelle oppfatninger og myteomspunnede begrunnelser.

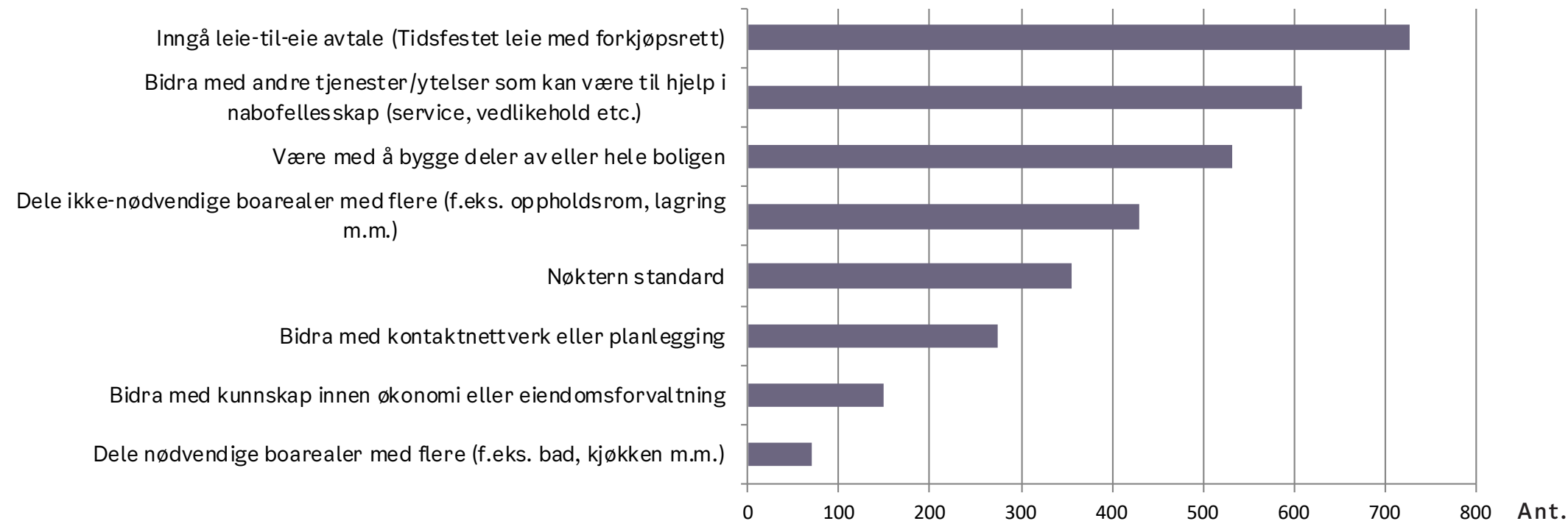
Utdrag av 37 kommentarer

” I ein utopisk verden kunne nok dette fungert, men då blir eit leieforhold så likt eit eigeforhold at skilnadane blir viska ut, UTEN at man som leietakar sit igjen med godet: nettopp det å eige eigen bolig. Man er og priggitt forholdet til ein annan person, eit selskap eller kommunen. Reelt har man berre ein falsk frihet, noko som for meg personleg er uønska. I ein kortare tidsperiode t.d. 1-5 år? Joda. Heilt klart. Men eg kunne ikkje budd slik på livstid. Uaktuelt (kvinne, 20-29).

” Jeg vil eie, betale på mitt eget lån over å leie. Etter 10 år med leie sitter du med 0. Etter 10 år med eierskap har du betalt ned en million av et lån. Og burkt akkurat like mye penger. Leie er flåing og skaper fattigdom (mann, 20-29).

Økt attraktivitet ved leie

Gjennom å leie bolig, hvilke av følgende ville du være interessert i om det hadde gitt deg rimeligere bolig? Kryss av aktuelle



Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet, sortert etter flest

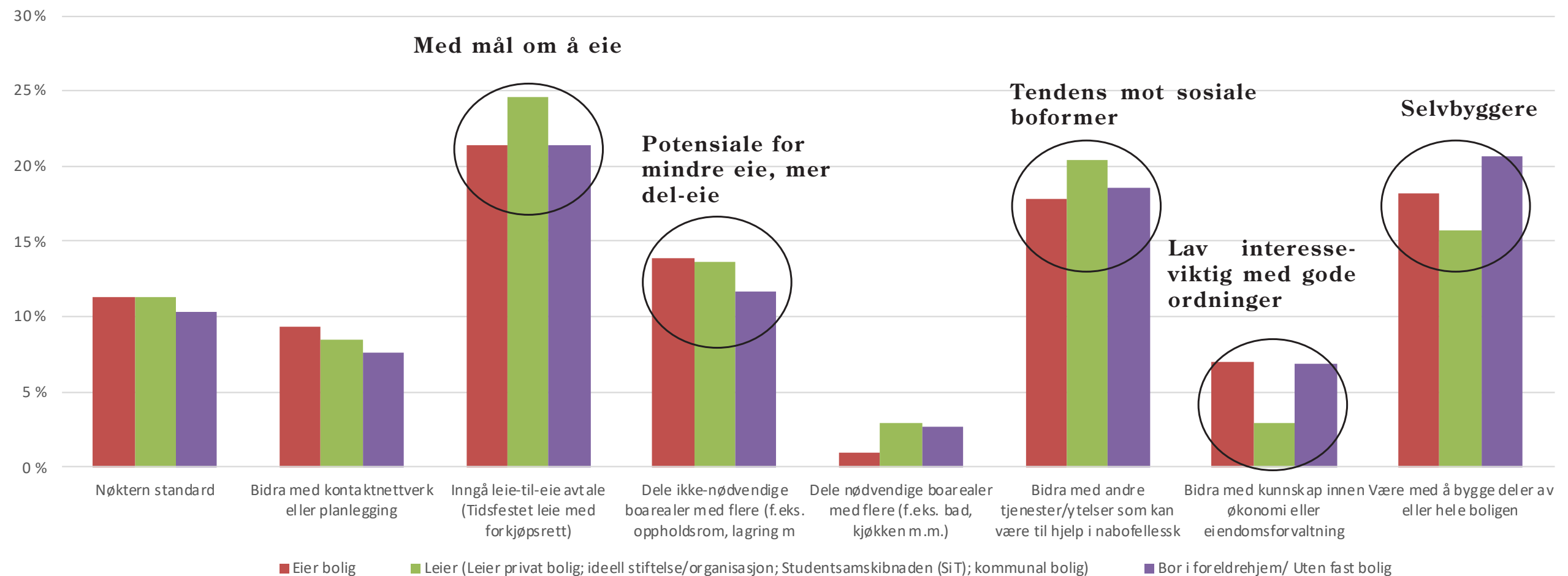
N= 3147, Respondenter 1092

De fleste av alternativene fremstår som attraktive intensiver for å redusere kostnad knyttet til å leiebolig, men størst preferert er mulighet for å inngå leie-til-eie avtale. Bidra med tjenester og/eller bygge deler av bolig selv, er også sterke intensiver for redusert kostnad. Det er for øvrig jevnt økende besvarelsesandel mellom alternativene, med noe lavere andel i de to nederste alternativene.



Økt attraktivitet ved leie

ANDEL FORDELT PÅ BOSITUASJON, VALGT TILTAK FOR ØKT ATTRAKTIVITET



Grafen viser registrerte besvarelser på spørsmålet, andel fordelt på bosituasjon

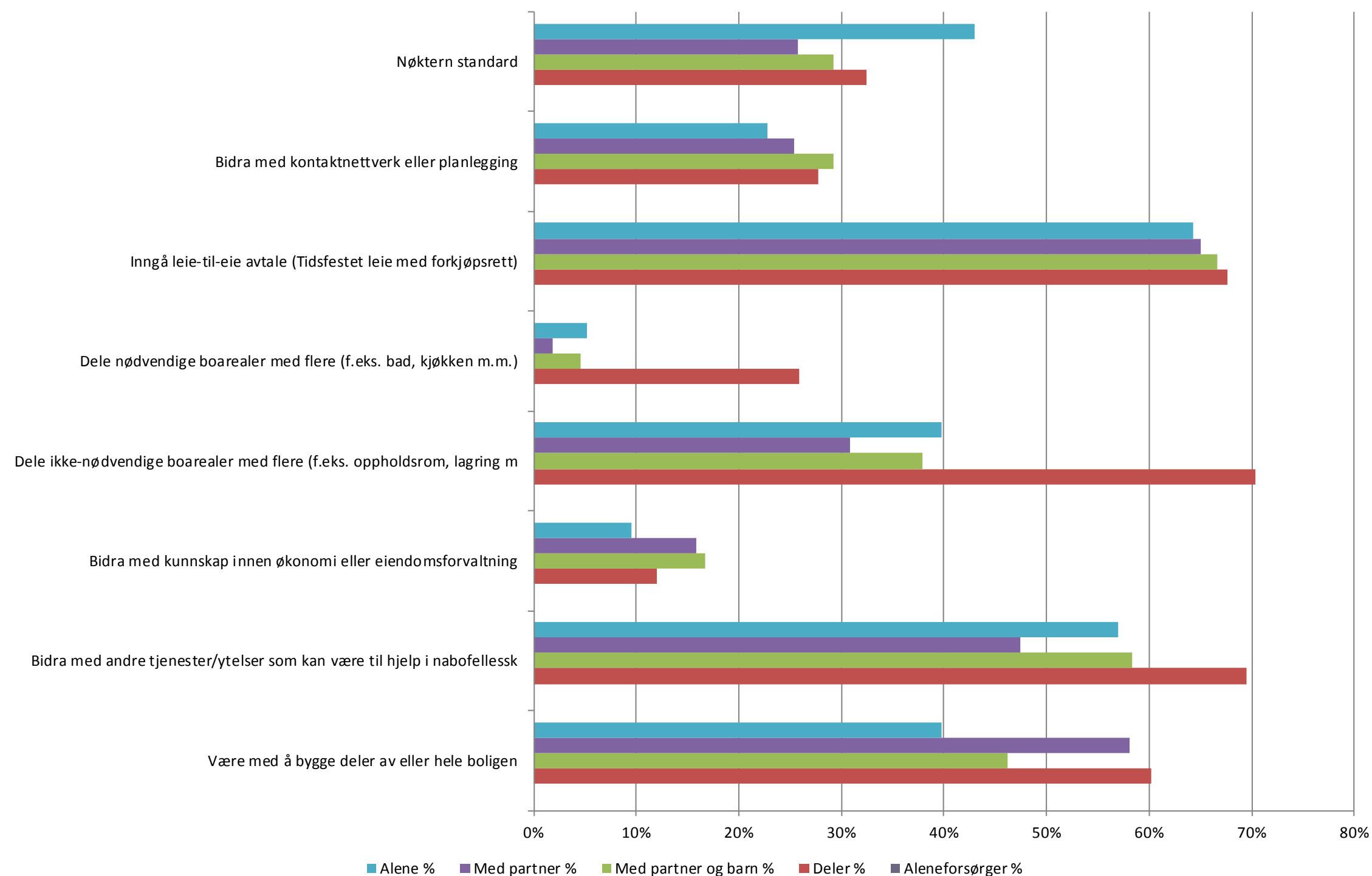
N= 3147 (1237 eier, 1723 leier, 145 bor i foreldrehjem/ uten fast bolig, 42 ikke oppgitt)
 Respondenter 1092

Ved å skille mellom de som eier, leier eller bor i foreldrehjem/uten fast bolig kan vi se følgende:

- De som eier er mindre tilbøyelige til å dele nødvendige boarealer
- De som leier er mindre interessert med å bidra med kunnskap innen eiendom og forvaltning
- Marginalt; de som bor hjemme eller uten bolig, kan tenke seg å bygge selv i noe større grad

Økt attraktivitet ved leie

ANDEL FORDELT PÅ LIVSSITUASJON, VALGT TILTAK FOR ØKT ATTRAKTIVITET



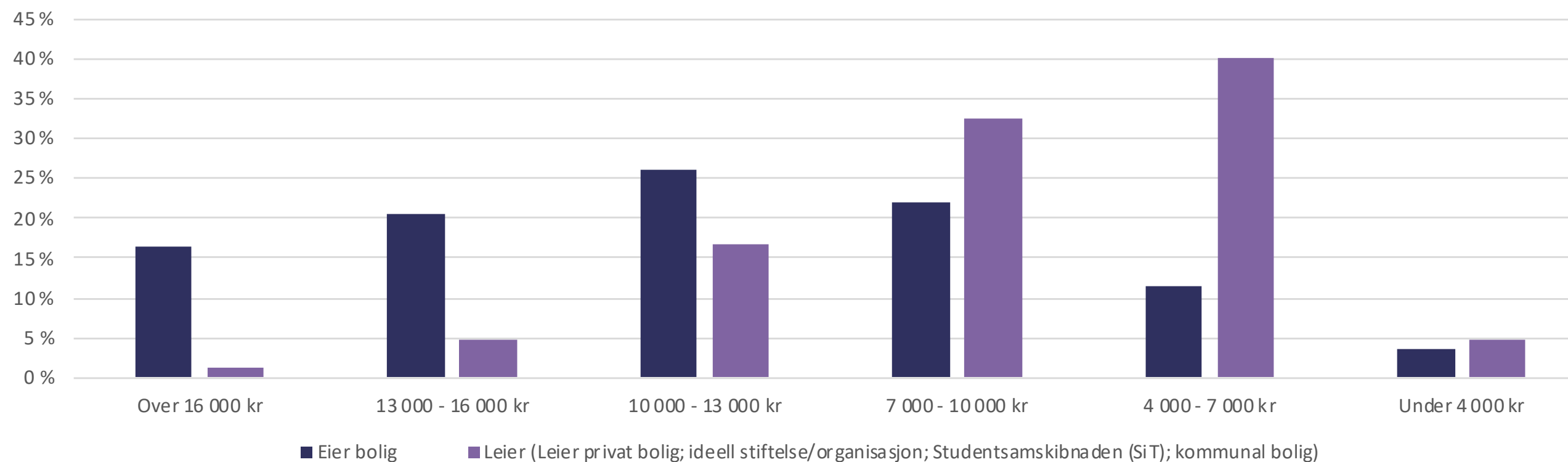
- Aleneboende er mer interessert i nøktern standard.
- De som deler allerede i dag er interessert i alt, og særlig å dele videre.
- Bygge selv konsept vil treffe de andre gruppene enn de som bor alene bedre, men treffer egentlig alle.
- Leie til eie er det enighet om blant gruppene.

Grafen viser alle registrerte besvarelser på spørsmålet, andel fordelt på livssituasjon

N= 3147, Respondenter 1092

Kjøpekraft

Hva har du mulighet til å betale pr. måned i utgifter knyttet til bolig?



Grafen viser andel av registrerte besvarelser på spørsmålet

N= 1168

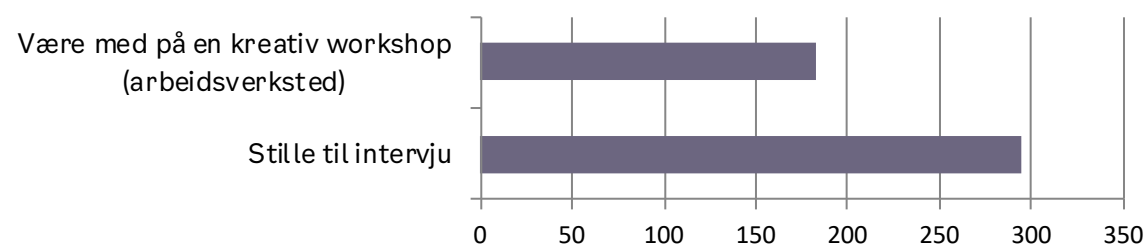
Krysningspunktet i kjøpekraften til de som henholdsvis eier og leier 7000 og 13 000 kr. Blant de som leier er det flest som har mulighet til å betale mellom 4000-10 000 kr. Med forskjellige strategier, kan man vurdere om tiltak skal målrettes mot de som er i leiemarkedet i dag, eller om man innretter seg mot at tiltak skal være attraktive også for de som i dag eier, men ønsker andre kvaliteter i sin bosituasjon.

Oppsummering og konklusjoner

Videre deltakelse og andre innspill

Det er stor interesse for delta i videre medvirkning og utvikling av temaet, et flertall blant de som leier i dag. Det burde derfor utarbeides en plan for hvordan tematikken skal arbeides videre med i form av involvering og en strategi for hvordan dette kan utløse testing for løsninger i praksis.

Kunne du tenke deg å bidra med flere innspill eller være delaktig i den videre prosessen på noen måte?



Grafen viser antall besvarelser blant alle deltakere til å delta videre i prosessen med utvikling av temaet

N= 476, Respondenter 331

Det er registrert kontaktinformasjon til 329 personer som stiller seg til disposisjon.

Blant respondentene som ønsker å være delaktig i den videre prosessen er det 62% som leier bolig og 32% som eier bolig i dag (annet = 6%).

Det er størst oppslutning i aldersgruppene 30-39 år (34%), 20-29 år (25%) og 40-49 år (16%).

Har du andre innspill eller kommentarer til temaet?

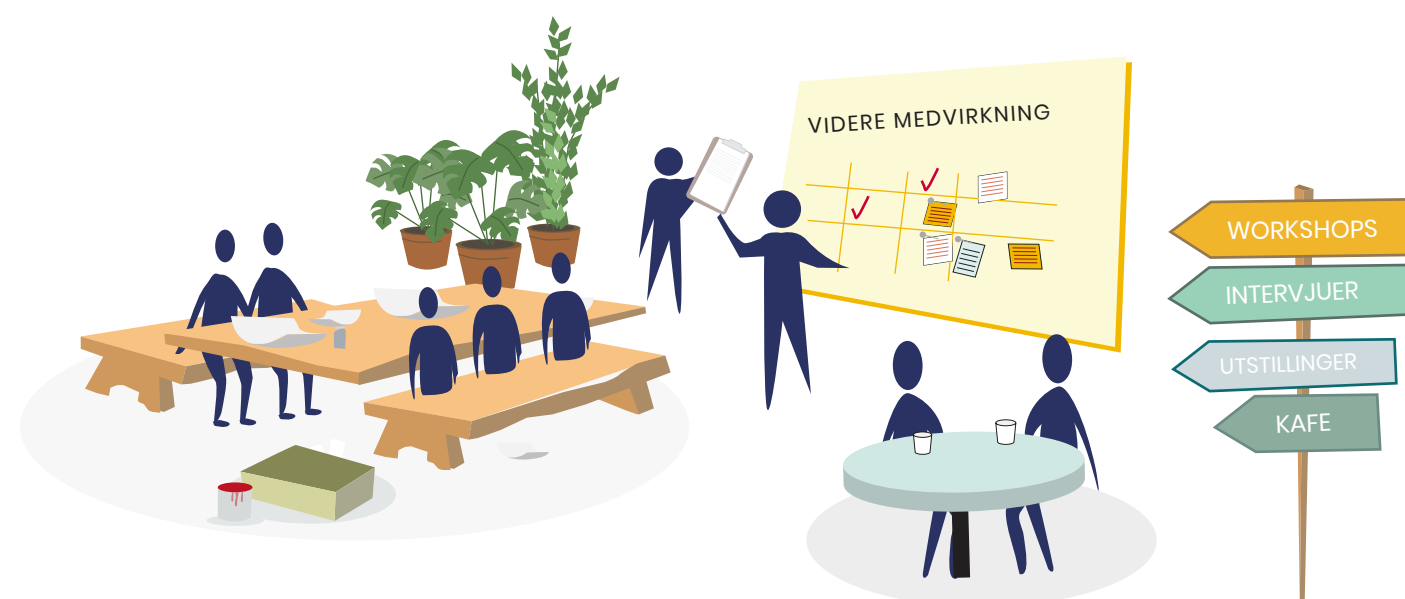
Positiv

”Jeg synes det er så flott at Trondheim kommune stiller seg åpne til og aktivt utforsker dette. Jeg håper dere også vil sørge for å få på plass noen av disse ledningene slik at vi med lave inntekter og ønske om noe annet enn ettroms i sentrum ikke må forlate kommunen for å kunne leve og bo godt”

Negativ

”Rydd opp i sektoren som forvalter kommunale boliger. Inkompetente og ondsinnede røvere regjerer der og har satt hundrevis av millioner overstyr. Alt tyder på at det også eksisterer en uetisk og ’korrupsjons-aktig’ binding mellom noen i etaten og de private ’utleie-hai-firmaene’!”

Utdrag av kommentarer



Hovedmomenter

Generelt

Målgrupper og påvirkende faktorer

- Mange ønsker tematikken og alternative boligløsninger velkommen i Trondheim kommune, og ser positivt på at kommunen tar ansvar for å utforske organisering og etablering av dette.

- Skal slike tilbud være attraktive, så påpekes det at alternativene og mulighetene må bli flere.

Forvaltning og organisering blir essensielt i fremtidige løsninger.

Det må bli tatt stilling til en aktiv rollefordeling mellom offentlig, privat og ideelle løsninger.

- De som leier i dag viser størst interesse for alternative leieformer, men for flertallet er det i dag oppfattet som mest attraktivt å eie egen bolig.

På kort sikt, er de som leier i dag en større potensiell målgruppe, men med eksempler på gode foregangsprosjekter og løsninger vil det potensielt komme holdningsendringer også blant de som eier i dag, eller fremtidige eiere. På lang sikt kan dette gjøre at tilbudet blir attraktivt også for disse gruppene.

- Respondentenes ønskede bosted sammenlignet med hvor man ønsker å bo, viser at et flertall ønsker å flytte internt eller i nærheten av sitt nærmiljø.

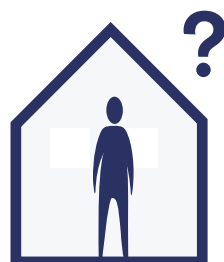
Dette påvirkes av mange faktorer, blant annet; kjennskap til område, etablerte sosiale kretser(barnehage, skole m.m).

- Mange opplever utleiemarkedet i dag som for dyrt og at leieforhold kan medføre ustabile livssituasjoner, i tillegg til at kvalitet/standard på bolig oppfattes som lavere i leieforhold. For mange av respondentene må det gi mening å leie; økonomisk bærekraftig over tid.

Hvor ligger potensialet for alternative boløsninger i Trondheim?

Hva:

- Leie-til-eie er en anerkjent og ønskelig løsning. Tydelige rammer, forutsigbarhet og økonomisk utbytte er intensiver.
- Man søker uavhengighet i boforhold – eierskap til bolig settes høyt, og frihet til å velge selv, gjøre forandringer og sette personlig preg.
- Gode ordninger og transparens – folk vil vite hva pengene deres går til.
- Rimelighet – folk er åpne for kompensierende/alternative tiltak for å sikre dette.
- Løsninger for sosiale boformer – folk er åpne for arealdeling og å bidra med tjenester for fellesskapet.
- Det er interesse for å være med å bygge/utforme fremtidig bolig – selvbygging/samskapingsprosjekt kan gi både økonomisk og individuell utvikling.
- Mindre eie, mer del-eie. Kan gi personlig økonomisk utvikling og følelse av eie, selvstendighet.



Hvem:

- På kort sikt er potensialet størst blant de som leier i dag – på lang sikt må folks syn på leie vs. eie endres.
- Personer i etableringsfase og eventuelt de som eier i dag, men vil bo mindre og la bolig gå i arv eller ha andre kvaliteter når de blir eldre.
- De som er på utkikk etter rimeligere og mer forutsigbare løsninger over tid.
- Det er et mulighetrom blant de som kan betale mellom 7000 og 13 000 kr i månedlig boligkostnad – et krysningspunkt hvor betalingsevnen mellom de som leier og de som eier møtes.
- Tilsvarende krysningspunkt for leie og eie finner man i boliger med størrelse mellom 60-100 kvm. Her kan avdekkede kvaliteter i fremtidige boforhold være medvirkende til at man velger leieforhold fremfor eieforhold.



Hvor:

- Kvaliteter som gjør områder gode, kan være med på å understøtte attraktiviteten til alternative boligløsninger. Gjelder blant annet: Ila, Bakklandet, Svartlamoen, Lademoen, Lade.
- Etablering av boligtilbud vil mest sannsynlig trekke folk fra nærmiljø. Folk er knyttet til området der de bor. Områder med høy andel leietakere kan derfor være aktuelle områder å utforske konkrete caser.
- Fra kommentarer; nye bo-konsepter burde integreres i eksisterende miljøer for å minske risiko for stigmatisering og negative influenser.



Diskusjon av strategi og videre anbefalinger

Veien mot alternative boligløsninger

I utforskningen av alternative boligløsninger kan potensiell tilnærming være å se på sammenhenger i behov og ønsker i bosituasjon for å avdekke hva som kan skape attraktive alternativer i boligmarkedet.

Undersøkelsens respondenter fremviser interesse i kompensierende tiltak og alternative løsninger dersom det kan gi bedre og billigere boforhold.

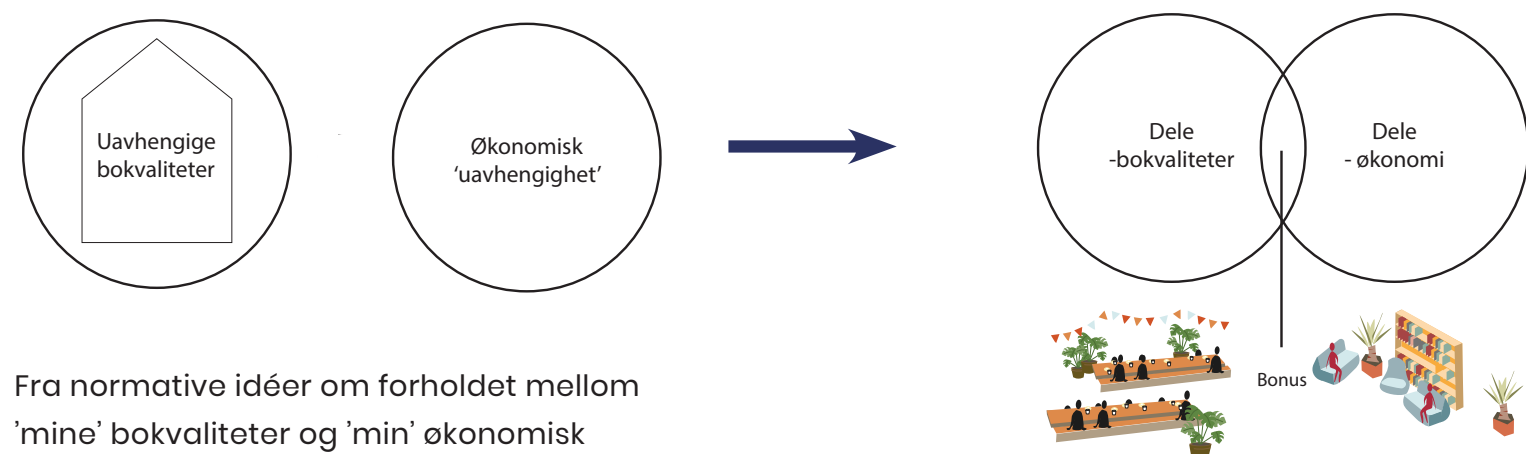
Det er blant annet ønske om følgende for gode bomiljøer blant respondentene:

- tilgang til uteareal
- nærhet til natur
- lavere utgifter
- sentral lokasjon og transportmuligheter
- godt bomiljø/naboskap

En potensielt krysningspunkt som gjør at alternative boligløsninger kan medføre høyere attraktivitet og gjøre boligsituasjonen rimeligere, ligger i konsepter knyttet til hva man deler og kan del-eie. Resultatene viser dog at nødvendige boareal (bad, toalett, kjøkken, sov) ikke er attraktivt å dele, men at det er de øvrige funksjonene i boligen som kan deles. Her foreligger det videre en mulighet for å høyere bokvalitet og reduserte kostnader (slik som grafen til høyre illustrerer), i tillegg til en potensiell sosial bonus som kan bidra til bedre mental helse og motvirke ensomhet.

En strategisk tilnærming blir å utforske gode eksempler som kan inspirere og øke bevisstheten til nye innovative boligløsninger. Over tid kan dette også medføre en potensiell kulturendring.

Idéer om bokonsepter:



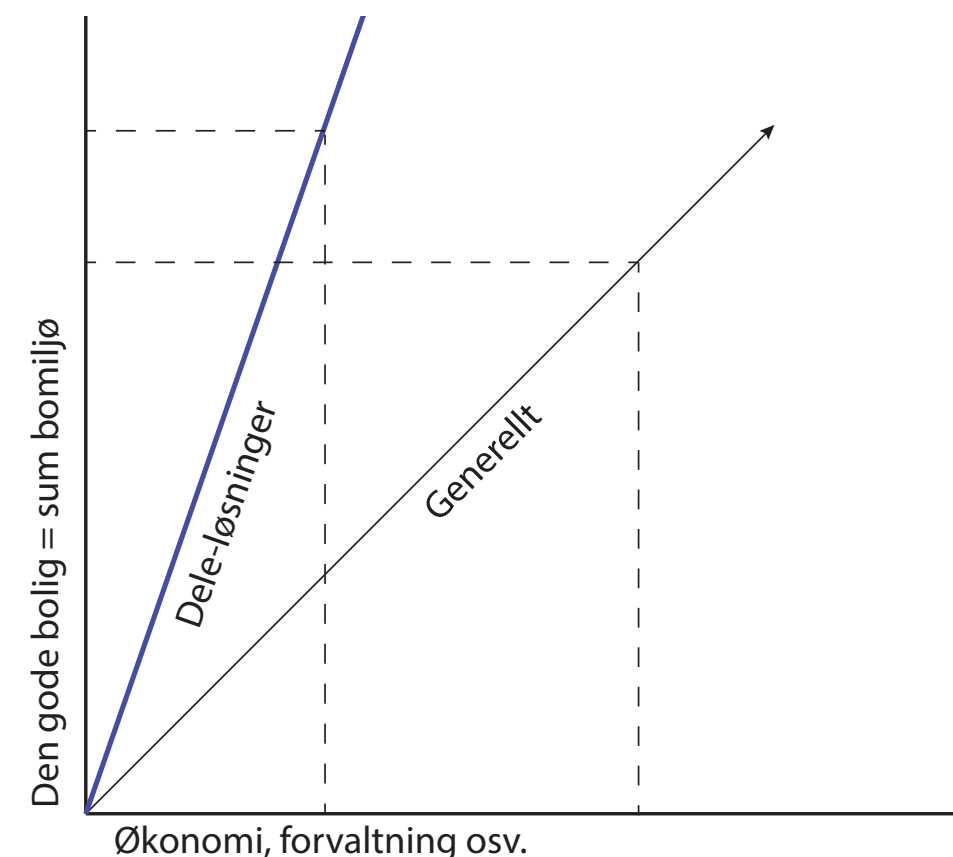
Fra normative idéer om forholdet mellom 'mine' bokvaliteter og 'min' økonomisk 'uavhengighet'.

Til utforskning av potensielle merverdier av bokvaliteter og deleie

Sosial bonus

Hypotetisk utbytte av mulige fordeler ved fellesskaps-orienterte boligalternativer.

Dele- og fellesskapsløsninger kan forskyve forholdet mellom bo-kvaliteter og økonomisk utbytte.



Veien mot alternative boligløsninger

HVA LÆRTE MAN OM DELELØSNINGER I BERGEN BOPILLOT?

Idéen om hva vi eier og hva vi leier/kjøper kan være viktige faktorer for hvordan man bygger visjoner for alternative løsninger.

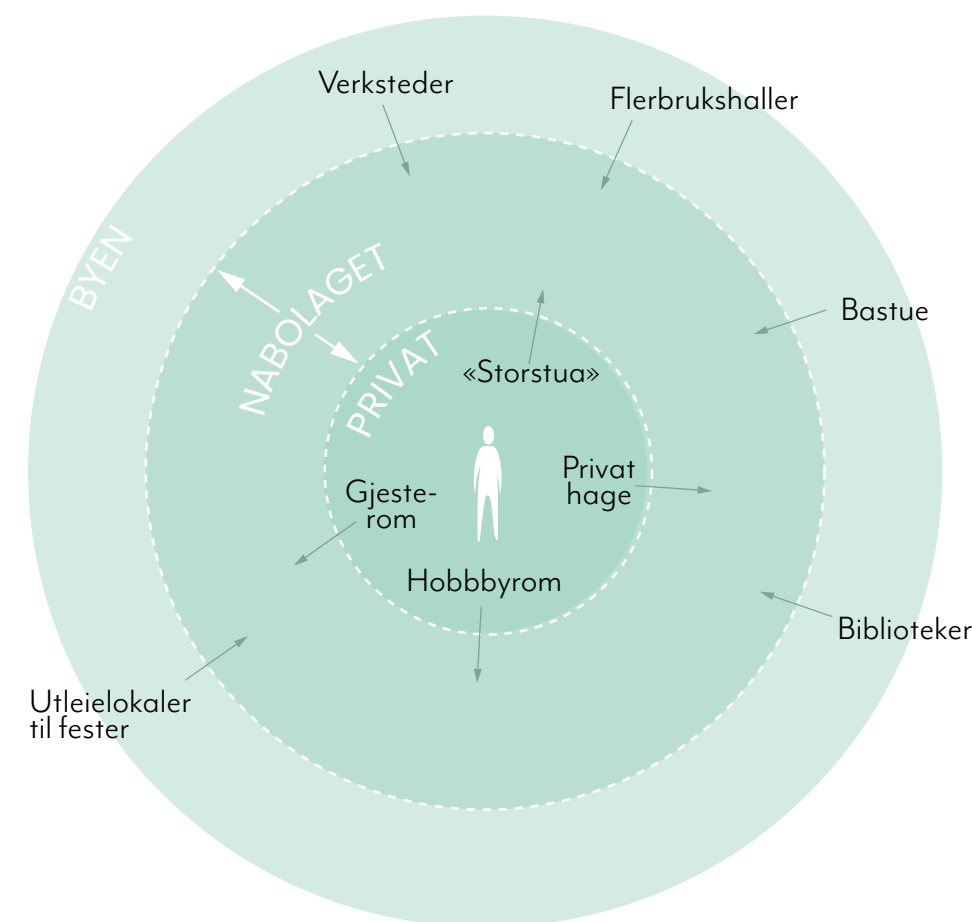
Potensielle positive utbytter ved deleløsninger og del-eie:

- følelse av eie, selvstendighet
- mulighet for personlig økonomisk utvikling
- lavere leiekostnader
- større frihet og eierskap, ta egne beslutninger
- bedre og mer komplette boforhold og bomiljø

Illustrasjonen øverst til høyre, viser konseptet om bolig, knyttet opp mot alternative bo-kvaliteter som suppleres fra eksterne faktorer. Konsepter for merverdi i boligen spiller rundt idéen om små dele-felleskap (nabolag, borettslag m.m.) og å skille mellom den private enheten (ikke-delbar), med utvidet dele-sone som kan minske størrelsesforholdet i hva man legger i den private boligen. Videre peker den på mulighetene for å øke attraktiviteten til den private enheten ved å tilgjengeliggjøre offentlige byfunksjoner, på et nabolagsnivå.

Resultater fra Bopilot i Bergen finnes på:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot/digital-medvirkning>



Videre prosess

Det er et stort engasjement for tematikken og positivitet rundt at kommunen er pådriver for alternative boligløsninger og det er stort potensiale for å utforske undersøkelsens funn videre.

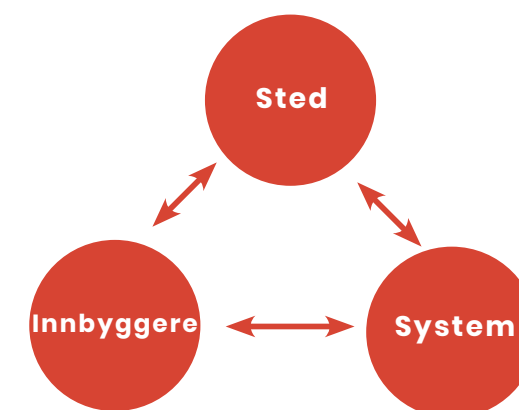
En mulig suksessfaktor for at slike satsninger skal bli vellykket, er at det må bli et prioritert satsningsområde. Her kan kommunen i sin helhet benytte de virkemidlene de besitter, f. eks. reguleringsbestemmelser, arealforvaltning, juridiske avtaler, uttalt støtte og vilje for å utforske å teste.

Det avdekkes at det over tid må skje en holdningsendring fra at normen for boforholdet er at man 'skal eie' og at det gir de beste løsningene helhetlig. I diskusjonen fremheves mulighetene for å bygge opp om idéen om 'hva man får merverdi av' i boligen, og ikke minst – utover boligen.

Skal dette virke troverdig, må innbyggere ha tillit til det er fundamentert gode systemer for å gjennomføre og forvalte alternative boligløsninger. Eksempler fra vellykkede løsninger andre steder vil kunne overbevise, men lokale foregangsprosjekter som favner et bredt spekter av brukere vil ha størst effekt. Skal det utvikles universale løsninger, må dette gjenspeiles i satsningsområdene, men undersøkelsen avdekker mulige grupper som kan være ekstra mottakelige og viktige pådrivere for bygge et bilde av at de alternative boligløsningene man undersøker, fungerer godt.

Det trekkes derfor frem følgende tre sentrale momenter som det må arbeides målrettet mot i videreutviklingen og utforskningen av alternative løsninger for boligsituasjoner i Trondheim:

- **Innbyggerne:** Fremtidige brukere er dagens innbyggere og det er derfor viktig å være bevisst på hvem en 'alternativ boløsning' er attraktivt for. Hva motiverer og engasjerer innbyggerne lokalt? Hvor involvert må sluttbrukerene være i utformingen av et konkret tilbud? Hva skal til for at man anbefaler en bosituasjon til andre og deretter motiverer til endring? Hva skal til for at man ser på andre boligsituasjoner med interesse?
- **Sted:** Hvor kan det være aktuelt å teste alternative boligløsninger? Hvilke kvaliteter finnes på ulike steder i byen som vil virke positivt på attraksjonskraften? Hvordan kan løsningene være med på å komplimentere eller berike bylivet på stedet? Hva er de konkrete løsningene som understøtter stedets potensiale merverdi for brukeren?
- **System:** Tillit og tiltro er sentralt i hvordan vi ønsker å bo. Hvilke komponenter må være på plass for at man skal ha tillit til systemet for alternative boligløsninger? Hva er gode konsepter for benevnelsen for 'alternative boligløsninger' – som ikke virker til å være noe som er usikkert? Hva er det juridiske løsningene som sikrer tiltro til at man kan satse på en annen boform? Hva er balansen mellom kommunal tilrettelegging og privat selvstyre?





LÉVA URBAN DESIGN

OSLO // STAVANGER

LÉVA URBAN DESIGN AS | Ivan Bjørndals gate 27, OSLO | post@leva-urbandesign.no | www.leva-urbandesign.no

