

Ellen Lühr

Hvordan kan bydelshus overleve?

En drøfting av fire bydelshus i Oslo med
fokus på aktiviteter og økonomi

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Ellen Lühr

Hvordan kan bydelshus overleve?

En drøfting av fire bydelshus i Oslo med
fokus på aktiviteter og økonomi

Prosjektrapport 141 – 1994

Prosjektrapport 141

Ellen Lühr

Hvordan kan bydelshus overleve?

En drøfting av fire bydelshus i Oslo med fokus på aktiviteter og økonomi

ISBN 82-536-0438-6

ISSN 0801-6461

1 100 eks. trykt av:

S E Thoresen as

Cyclus resirkulert papir

Omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1994

Adr.: Forskningsveien 3B

Postboks 123 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00

Fax: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

INNHOOLD

	SIDE
FORORD	5
0. INNLEDNING	7
1. HVORDAN KAN BYDELSHUS OVERLEVE?	9
1.1 Mulige løsninger	10
1.2 anbefalinger	12
2. OM BYDELENE	14
2.1 Gamle Oslo og Grünerløkka - Sofienberg	16
2.2 Kampen	16
2.3 Grønland - Nedre Tøyen	17
2.4 Vålerenga	17
2.5 Sofienberg	18
3. OM BYDELSHUSENE	19
3.1 Kampen bydelshus	19
Økonomi, aktiviteter og frivillig innsats	
3.2 Grønland 28	29
Økonomi, aktiviteter og frivillig innsats	
3.3 Vålerenga bydelshus	32
Økonomi, aktiviteter og frivillig innsats	
3.4 Sofienberg nabosentral	35
Økonomi, aktiviteter og frivillig innsats	
3.5 To hovedproblemstillinger i forhold til økonomien	38
3.6 Hvordan kan økonomien bedres?	39
4. HVORFOR SKAL VI HA BYDELSHUS?	43
4.1 Et hus som er åpent for alle grupper	43
4.2 Et sted for sosial kontakt	44
4.3 Et lokale for aktivitet	44
4.4 Et hus med politisk funksjon	45
4.5 Et samlende symbol for området	45
4.6 En arena for styrking av frivillighet	46
4.7 En arena for forebygging	47
4.8 En mulighet for samspill mellom private og offentlige interesser	48

5.	VURDERINGER AV DE FIRE BYDELSHUSENE I FORHOLD TIL DE FUNKSJONENE DE KAN IVARETA	51
	5.1 Er husene åpne for alle?	51
	5.2 Er husene steder for sosial kontakt?	53
	5.3 Tilbyr husene lokaler for aktivitet?	54
	5.4 Har husene politisk funksjon?	55
	5.5 Er husene samlende symbol for området?	55
	5.6 Er husene arenaer for styrking av frivillighet?	56
	5.7 Er husene arenaer for forebygging?	56
	5.8 Er det samspill mellom offentlige og private interesser?	57
6.	HVA MÅ LIGGE TIL RETTE DERSOM BYDELSHUSENE SKAL OPPFYLLE FUNKSJONENE?	58
	6.1 Hvordan oppnå større åpenhet, bedre tilgjengelighet og økt aktivitetsnivå?	58
	6.2 Hvordan kan bydelshusene oppnå kontinuert drift, mangfold i tilbudene og stabil økonomi?	59
	6.3 På hvilke områder kan det offentlige og bydelshusene samarbeide?	60
7.	HVA SKAL TIL FOR Å LYKKES MED BYDELSHUS?	64
	- en oppsummering som også bygger på erfaringer fra andre allaktivitetshus/felleshus/bydelshus	
	7.1 Oppstart og forankring	67
	7.2 Brukerdeltakelse	67
	7.3 Aktivitet	67
	7.4 Fysisk tilstand	68
	7.5 Modeller for organisering og drift	68
	7.6 Samarbeid og samvirke	68
	7.7 Arbeidskraft	69
	7.8 Økonomi i oppstartfasen	69
	7.9 Økonomi i driftsfasen	69

FORORD

På oppdrag fra Miljøverndepartementet, Kulturdepartementet, Husbanken og Oslo kommune ved Etat for eiendom og utbygging har Norges byggforskningsinstitutt evaluert fire bydelshus i Oslo indre by: Kampen bydelshus, Vålerenga bydelshus, Grønland 28 og Sofienberg nabosentral. I oppdraget inngikk også en vurdering av Gamle Oslo servicesentral, som er redegjort for i egen rapport.

Arbeidet har vært fulgt av en styringsgruppe med representanter fra oppdragsgiverne og fra bydelsadministrasjonen i de to bydelene i Oslo der bydelshusene ligger.

Oppdragsgiverne har erfaring for at etablering og drift av bydelshus ofte blir preget av økonomisk usikkerhet og ad.hoc-løsninger. Det er behov for å komme fram til bedre og langsiktige driftsmodeller slik at det ikke blir nødvendig med stadige redningsaksjoner.

Utredningen er gjort i tilknytning til prosjektet "Miljøbyen Gamle Oslo" som er et omfattende tverretattlig samarbeid mellom staten og Oslo kommune. Målet er bl.a. "å forbedre miljø, boforhold og helse for befolkningen". Det legges i prosjektet stor vekt på å samarbeide med beboerforeninger og miljøene tilknyttet bydelshusene for å ivareta lokalbefolkningens interesser. I den forbindelse har det vært naturlig å ta utgangspunkt i de foran nevnte bydelshusene når en slik undersøkelse skulle gjøres.

Rapporten formidler nyttige erfaringer av allmenn interesse for personer og myndigheter som arbeider med og/eller skal etablere bydelshus.

Et hovedmål med evalueringen har vært å vurdere hvilke tiltak som kan bedre de fire bydelshusenes økonomi og samtidig sikre aktiviteter som kommer beboerne i de områdene der husene ligger, til gode.

Beskrivelsen av bydelshusene er gjort i nært samarbeid med nøkkelpersoner i disse. Evalueringen er bygget på opplysninger fra nøkkelpersonene og dokumenter fra bydelshusene. Vi har også nyttiggjort oss erfaringer fra andre bydelshus som er rapportert tidligere og prosjektleders egne erfaringer fra seks år med bydelsarbeid.

Sosialøkonom Viggo Nordvik har gjort det meste av arbeidet i forbindelse med bydelshusenes økonomi. Sivilarkitekt Anne Sæterdal har bidratt med gode råd og ideer. Ellen Lühr har vært prosjektleder og er hovedansvarlig for rapportens innhold.

Desember 1993

Kirsten Arge
Forskningssjef

0. INNLEDNING

Denne vurderingen omfatter 4 bydelshus i indre Oslo øst. Det er Kampen bydelshus, Vålerenga bydelshus, Grønland 28 og Sofienberg nabosentral. Av disse husene er det Kampen bydelshus som har vært lengst i drift. Mye av den erfaringen vi bygger på i vurderingen kommer fra det bydelshuset. Vurderingen omfatter husenes driftsperioder. Det vil si perioden fra og med 1988 til og med 1992 i den grad husene har eksistert så lenge.

Et bydelshus er et hus for aktiviteter og fellesskap knyttet til et bestemt geografisk område. Det finnes mange ulike betegnelser på hus med nokså likt innhold; grendehus, kulturhus, samfunnshus, folkets hus, flerbrukshus, allaktivitetshus o.s.v. Bakgrunnen, etableringen og driftsformen kan være forskjellig selv om hovedmålsetting for etablering og drift ofte er temmelig lik. Denne typen hus forventes å ivareta en del samfunnsmessige viktige funksjoner. Det er grunnen til at offentlige instanser interesserer seg for dem og tildeler dem midler. Det er også grunnen til at enkeltindivid og grupper lokalt ofte yter stor frivillig innsats for å etablere og drive bydelshus.

Stat og kommune har i stor grad stått for investeringene i starten. De har også bidratt med økonomisk støtte til driften. Disse tildelingene har hatt et ad hoc-preg. Til tross for tildelingene sliter bydelshusene med økonomiske problemer. Oppdragsgiverne har i dette prosjektet ønsket å få fram et grunnlag for å vurdere hvilke tiltak som kan bedre bydelshusenes økonomi og sikre aktivitet.

For å undersøke hva som skal til for å oppnå stabile, realistiske driftsopplegg for husene har vi ønsket å kartlegge det de som driver husene ser som problemer og hindringer. Rapporten fokuserer i hovedsak på det bydelshusene sliter med, ikke på alt det de har fått til.

Denne rapporten beskriver i hovedsak bydelshusene ut fra økonomi, aktivitet og frivillig innsats. Årsaken til denne utvelgelsen er at det er tre særlig interessante områder når virksomhetene skal vurderes. Den økonomiske situasjonen er problematisk for husene. Bydelshusenes hensikt er aktivitet på ulike områder. Bydelshusene har løst mange oppgaver på frivillig basis og de forventes også å gjøre det.

Vurderingen vil starte med en beskrivelse av de områdene bydelshusene ligger i. Videre vil husene bli beskrevet med vekt på økonomi, aktivitet og frivillig innsats. Vi går så over til å drøfte mulige løsninger på problemene.

For å vurdere hvordan husene fungerer i lokalsamfunnene har vi satt opp en del påstander om funksjoner som vi vurderer disse fire husene opp mot.

Ellen Lühr
Prosjektleder

1. HVORDAN KAN BYDELSHUS OVERLEVE

OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER I FORHOLD TIL ØKONOMI

Til tross for at de fire bydelshusene har hatt intensjoner om å klare seg økonomisk, sliter alle fire tungt. De har problemer med å dekke kostnadene. Overganger fra etableringsfase til normal driftssituasjon har vært problematisk. Dårlig råd og usikker økonomi begrenser kvaliteten og kvantiteten på tilbudene i husene. Beboernes frivillige innsats går i stor grad med til å skaffe nødvendige midler til å dekke faste utgifter. Overføringer fra stat og/eller kommune går i hovedsak til bestemte prosjekter/tilbud. Det innebærer at tilbudene blir rettet mot særskilte grupper. Det svekker ideen om et allaktivitetshus. Tiltakene er tidsbegrenset. Det gir liten kontinuitet for brukerne og de ansatte.

Ut fra normalregnskapene ser vi at ingen av de husene som omfattes av denne rapporten kan dekke sine kapital- og driftskostnader. Dersom de skal fungere som allaktivitetshus og oppfylle intensjonene, vil de være avhengige av tilskudd. De fire bydelshusene er svært forskjellige med hensyn til størrelse og kostnader. Behovene og mulighetene er derfor ulike fra hus til hus, løsningene vil også bli forskjellige. Vi kan ikke her komme med reelle løsningsforslag. Det blir eventuelt en oppgave for bydelshusene i samarbeid med bevilgende myndigheter på kommunalt og/eller statlig nivå. Dersom bydelshusene skal overleve og være kraftsentra i nærmiljøet, må tettere samarbeid etableres og følges opp.

Erfaringer fra andre bydelshus

De økonomiske problemene de fire bydelshusene står overfor er ikke spesielle for disse. Erfaringer med bydelshus/allaktivitetshus andre steder i landet viser at slike hus i liten grad kan drives uten offentlig støtte til etablering og drift. Fordelen med tilskudd til etablering er at det fører til en kort etableringsfase. Det gjør at entusiasmen blant beboerne kan holde seg oppe. Videre innebærer tilskudd til etableringen at virksomheten ikke trenger å ta opp store lån. Dette letter driften for brukerne av huset senere. Det viser seg at bydelshus/allaktivitetshus trenger tilskudd også i driftsfasen. Tilbud/aktiviteter som skal drives over tid og som skal ha skikkelig faglig kvalitet, trenger offentlig driftsstøtte. For å sikre kontinuitet, rekruttering og utvikling av innholdet viser det seg dessuten at hus over en viss størrelse trenger en lønnet leder.

1.1 Mulige løsninger

For å sikre driften i forhold til økonomi og aktiviteter for de fire bydelshusene som omtales i denne rapporten, ser vi i hovedsak fire mulighetsområder:

- 1) **Beboerne/brukerne kan yte mer til driften av husene.**
- 2) **Bydelshusene kan få direkte pengestøtte til dekning av kapitalkostnader, investeringer og drift.**
- 3) **Bydelshusene kan leie ut lokaler til virksomheter som drives med offentlige midler.**
- 4) **Bydelshusene kan ha inntekter av kafèdrift eller annen næringsvirksomhet.**

1) **Beboerne/brukerne kan yte mer til driften av husene**

Den frivillige innsatsen ved tre av bydelshusene har vært og er betydelig. Det har vært utvist både oppfinnsomhet og utholdenhet når det gjelder å skaffe penger. Det har vært produsert en mengde søknader om støtte, holdt innsamlinger, salg, festivaler osv. Det har imidlertid ikke gitt tilstrekkelige inntekter. Det har også vært lagt ned betydelig frivillig innsats for å gjennomføre aktiviteter og delta i driften ellers. Det ser ut til at et fåtall personer bidrar med svært mye innsats, at en god del stiller opp i forhold til enkelttiltak, men at mange er passive i forhold til husene, og at det kan være vanskelig å mobilisere bredt. Det er tvilsomt om den frivillige innsatsen kan gi vesentlig større inntjening. Både overskudd på arrangementer og inntekter fra loddsalg, dugnader o.a. kan neppe gi mer enn tilskudd til driften.

Når det gjelder frivillig innsats i forhold til aktiviteter, er det sannsynlig at dette kan økes. Dette er innsats som ikke nødvendigvis vil gi inntekt, men som vil bidra til økt bruk og bredde. For å få med nye brukere vil det være nødvendig å legge ned en del arbeid i form av rekruttering, markedsføring, bistand til oppstart og videreføring. Bydelshusene kan trenge ansatte for å ta seg av dette arbeidet.

2) **Bydelshusene kan få direkte pengestøtte til dekning av kapitalkostnader, investeringer og drift**

De fire sameiene/andelslagene *har* fått støtte til anskaffelsen, om enn i varierende grad. To ble fullfinansiert gjennom offentlige tildelinger, mens to har relativt store lån. Selv uten lån vil alle bydelshusene ha problemer med å finansiere driften etter intensjonene. Intensjonene bak bydelshusene er i tråd med politiske prioriteringer om styrking av lokalmiljø og virksomheter som kan ha forebyggende virkning, om brukerstyring og styrking av frivillig innsats. Det er uklart hvilken offentlig instans som kan yte økonomiske bidrag.

Statlige tilskudd gis i hovedsak til forsøksvirksomhet eller prosjekt. Barne- og familie-departementet gir støtte til prosjekt i storbyer med barn og unge som målgruppe. Miljøverndepartementet gir i hovedsak støtte til prosjekt med nasjonale nedslagsfelt eller som har overføringsverdi til andre kommuner. Kulturdepartementet gir midler til investeringer. Bydelsforvaltningene har begrensede muligheter til å betale for husenes drift. Både bydel 5 og 6 sliter med å dekke kostnadene som er knyttet til de lovpålagte oppgavene. Statens og kommunenes målsetting om styrking av indre Oslo øst kan muligens utløse midler til bydelshusene. Det vil imidlertid også bety tidsbegrensede tildelinger.

En overføring av offentlige midler til bydelshusene bør innebære lokal styring. Andelslagene/sameiene bør da selv planlegge og ha innflytelse over tilbud og aktiviteter. For å sikre at midlene brukes etter intensjonene kan det lages avtaler om hva tildelingene skal brukes til. Mange typer virksomheter kan tenkes inn i en slik sammenheng. Det kan være fritidstilbud til unge og eldre. Det kan være arbeidstrening eller dagsenter. Slike virksomheter er nærmere beskrevet under kap. 6.3.

3) Bydelshusene kan leie ut lokaler til virksomheter som drives med offentlige midler

Økt samarbeid og samvirke med kommunen kan bli en mulighet for bydelshusene og for kommunen. Selv om ikke bydelshusene bør bli en vanlig offentlig virksomhet, kan kommunen legge en del av sine tiltak til husene. Det vil innebære at kommunen leier lokaler til sine virksomheter i bydelshusene. Aktuelle virksomheter kan være eldresenter, fritidsklubb, dagsenter, tilrettelagte arbeidsplasser, informasjonskontor o.l. Virksomhetene vil i dette tilfellet bli kommunale. Det er også mulig å tenke kombinasjoner mellom pkt. 2 og 3. Graden av kommunal innflytelse og lokal styring kan variere.

4) Bydelshusene kan ha inntekter av kafèdrift eller annen næringsvirksomhet

Bydelshusene har selv muligheter for å drive næringsvirksomhet eller å leie ut til virksomheter. I den sammenhengen er det viktig å finne fram til virksomheter som er åpne for folk i nabolaget. Lukkete arrangementer og private tiltak reduserer tilgjengeligheten. Slike tiltak kan eventuelt gjennomføres på tider av døgnet beboerne har lite bruk for huset. Det er nærliggende å tenke seg kafeer i bydelshusene. En kafè kan både gi penger til bydelshuskassa og være et sosialt senter for beboerne. Det kan også tenkes andre næringsvirksomheter som kan noe av samme effekten. Andre virksomheter vil likevel neppe ha så lav terskel for deltakelse eller gi så store inntekter som en kafè. I et bydelshus kan det tenkes tiltak som byttesentral, brukthandel, småjobbsentral eller barnetilsyn.

1.2 Anbefalinger

- 1) **Bydelshusene overtas vederlagsfritt av beboerne/beboersammenslutningene.**
- 2) **Kommunen bidrar med støtte til driften.**
- 3) **Bydelshusene styres av beboerne.**
- 4) **Bydelshusene har fast ansatte medarbeidere.**

1) **Bydelshusene overtas vederlagsfritt av beboerne/beboersammenslutningene**

De andelslagene som har gjeld på bydelshusene sliter tungt med å få nedbetalt denne. Svært mye av innsatsen går med til å sikre at avdragene blir betalt. Nødvendigheten av inntjening medfører også redusert tilgjengelighet for brukerne. Lokalene blir leid ut og det blir nødvendig å ha inntjening på aktiviteter. Dersom husene hadde vært gjeldfrie, ville det kunne virke motiverende på de frivillige. Overskudd av aktiviteter ville komme brukerne til gode i form av flere aktiviteter eller mere utstyr.

2) **Kommunen bidrar med støtte til driften**

Bydelshusene klarer ikke selv å tjene inn tilstrekkelig til å dekke driftsutgiftene. Det er ulike muligheter for økonomiske støtteordninger. Tilskudd til aktiviteter eller forsøk kan gis i form av statsmidler kanalisert gjennom kommunen. Bydelshusene kan få kommunale tilskudd for at andelslagene selv skal utvikle og drive aktiviteter. Kommunal støtte kan gis indirekte ved at kommunen leier lokaler til egne virksomheter, som også kan være åpne for folk i nrområdet. Frivillige organisasjoner eller sammenslutninger som får offentlige tilskudd kan leie lokaler og drive sin virksomhet fra bydelshusene. Det kan være organisasjoner som driver matombæring, kontaktelefon, eldresenter, likemannsarbeid, møtevirksomhet osv. Det vil være en stor fordel om disse støtteordningene er forutsigbare for bydelshusene.

3) **Bydelshusene styres av beboerne**

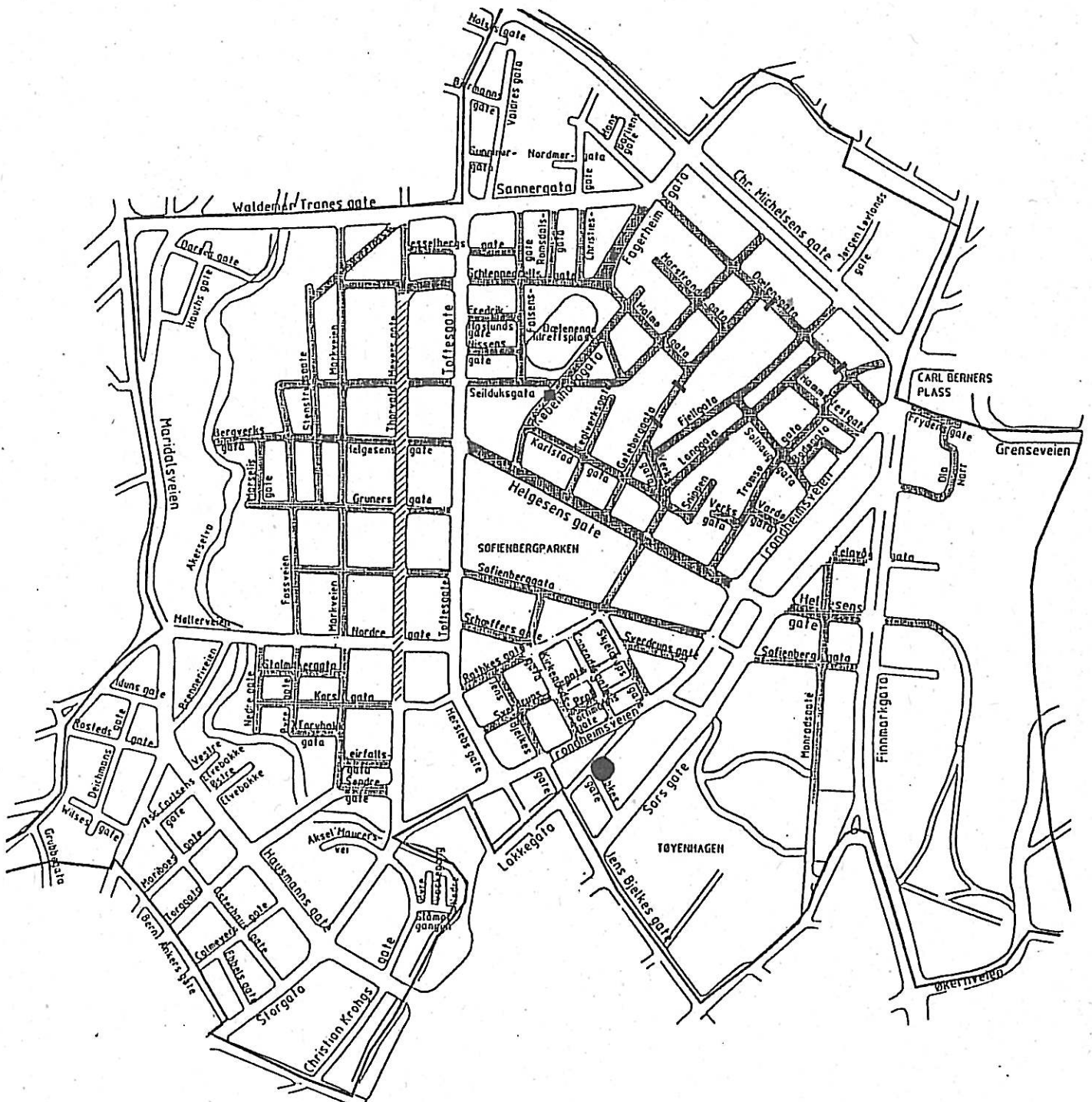
Bydelshusene bør ikke bli en tradisjonell offentlig virksomhet. Noe av det spesielle ved bydelshus er at de ofte er resultat av beboernes engasjement. Slikt engasjement er en styrke for et lokalmiljø. Det viser seg at kommunale virksomheter i liten grad klarer å opprettholde lokal entusiasme og frivillig innsats. Bydelshusene skal i hovedsak være tilbud til de som bor i området. Beboerne må derfor selv delta aktivt i planlegging og drift. Koplingen mellom offentlige tjenester og tiltak iverksatt av frivillige blir viktig.

4) Bydelshusene har fast ansatte medarbeidere

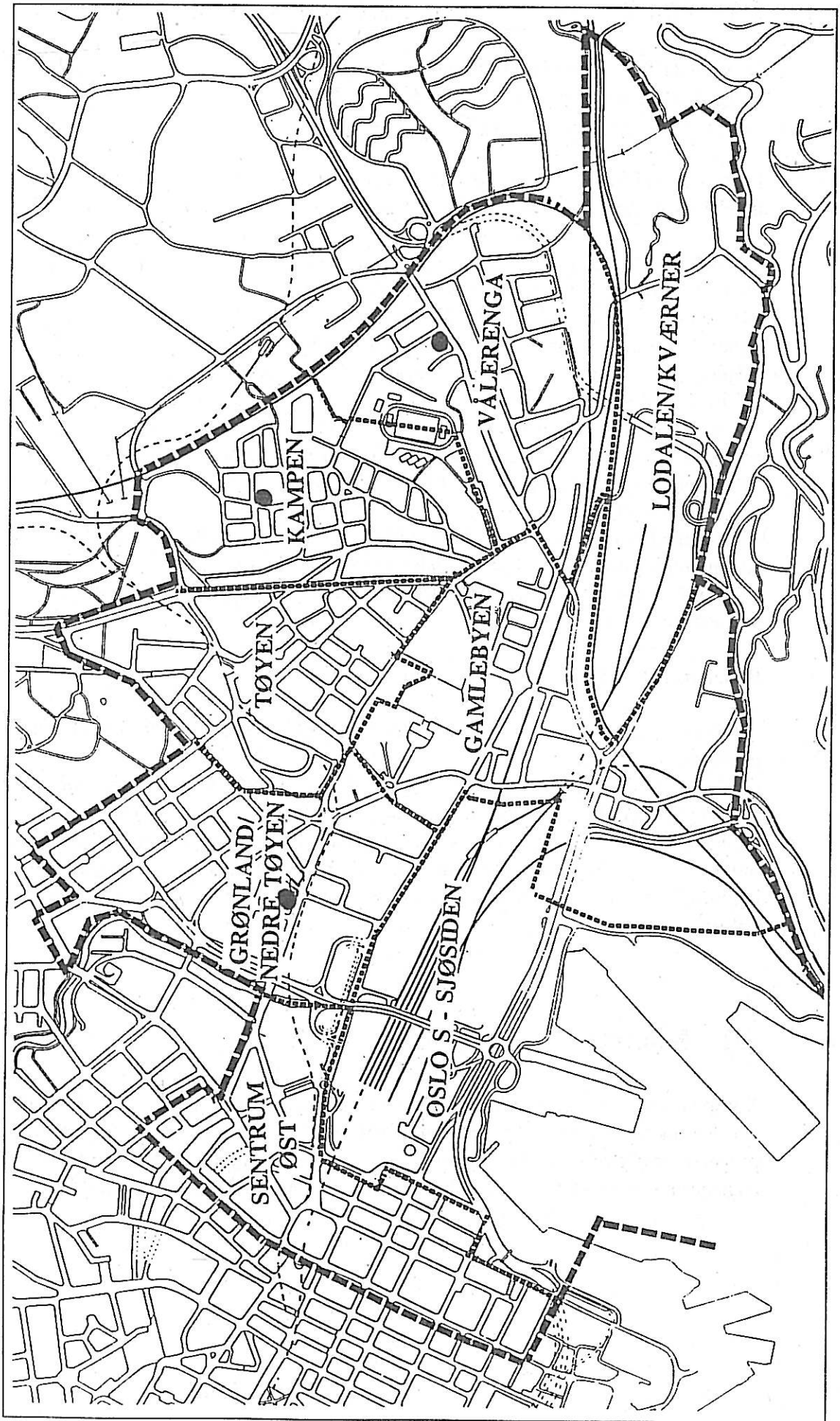
Fast ansatte medarbeidere vil lette og sikre den daglige driften av husene. Behovet for arbeidskraft vil avhenge av husenes størrelse. Alle husene har behov for en fast ansatt miljøarbeider som kan rekruttere frivillige, organisere aktiviteter, kople ressurser, sikre kontinuitet, bevare kunnskap og holde kontakt med offentlige etater. De største husene har i tillegg behov for en leder som kan ha ansvaret for økonomi, daglig ledelse og ivaretagelse av administrative rutiner.

2. OM BYDELENE

Bydel Grünerløkka - Sofienberg:



Bydel Gamle Oslo:



2.1 Gamle Oslo og Grünerløkka - Sofienberg

De to bydelene som rommer de fire bydelshusene vi skal vurdere ligger i indre Oslo øst. Begge bydelene er blant de største i Oslo. Bydel Grünerløkka-Sofienberg har rundt 23.000 innbyggere, mens bydel Gamle Oslo har 19.000.

I forhold til Oslo-gjennomsnittet skiller bydelene seg ut på en rekke områder som innebærer behov for innsats fra det offentlige:

- Sosialhjelpsutbetalingene ligger på tre ganger Oslo-gjennomsnittet og bydelene har dobbelt så mange barnevernklienter som Oslo ellers.
- Bydelene er dobbelt så tett befolket som gjennomsnittet og friområder pr. person er en tredel. Trafikkarealet er derimot mye større enn bygjennomsnittet.
- Gjennomsnittsinntekten pr. person er lavest i Oslo. Boligene er små, over halvparten er 1-2 roms leiligheter.
- Befolkningen øker mer enn i andre bydeler. Særlig gjelder det for barn og unge. I perioden 1988-1992 var økningen for gruppen 0-6 år på hele 51 % i Gamle Oslo.
- Bydelene har mange institusjoner for rusmisbrukere og avstanden til svært belastede områder er kort.
- Bydelene har landets høyeste innvandrерandel. Den er rundt tre ganger høyere enn Oslo-gjennomsnittet. De fleste innvandrerne er fra land i Asia og Afrika.
- Det er få etablerte frivillige organisasjoner eller grupper i området utenom beboerforeningene.

Bydelene har også en del klare fortrinn:

- Bydelene har mange mindre håndverksbedrifter og det er mye aktivitet i bydelene også på dagtid.
- Beboerforeningene er aktive og folk har selv tatt initiativ til å etablere felleshus og har bidratt med betydelig frivillig innsats i oppstart-, bygge- og driftsperioden.
- Bydelene er satsingsområder for stat og kommune. Gamle Oslo inngår som en av fem miljøbyer som Miljøverndepartementet satser på å utvikle. Fra statlig side satses det også innenfor oppvekstområdet. Fra kommunens side prioriteres det å bedre levekår og boforhold i bydelene.

2.2 Kampen

Kampen heter området mellom Vålerenga, Tøyen og Ensjø. Det bor ca. 4000 mennesker der. Kampen er en del av bydel Gamle Oslo. Før var Kampen en saneringstruet bydel preget av fraflytting. Området har opplevd et oppsving gjennom engasjerte beboere som engasjerte seg sterkt for å verne den gamle bebyggelsen. De fysiske forandringene på

Kampen gjenspeiles også på det økonomiske og sosiale planet. Kampen er et populært sted å bo. Boligprisene ligger relativt høyt og det er nokså lett å omsette boliger der. Den største delen av boligmassen består av små leiligheter.

Tidligere var beboere fra arbeiderklassen i absolutt flertall, men etterhvert har mange akademikere og annen middelklasse flyttet til området. Det er en variert befolknings-sammensetning på Kampen. Det er en god del tilflytting. Området ser ut til å være attraktivt for folk i alle aldersgrupper, også for barnefamilier. Andelen innvandrere i området er på under 10 %, mens på skolen er prosentandelen rundt 50.

Bydelen har preg av lokalsamfunn. Det skyldes sentral beliggenhet, attraktiv bebyggelse (mye småhus og lave blokker) og en samlet skolekrets. Befolkningen er stabil og det skjer mye lokalt. Området har en felles historie. Kampen er i dag en bydel der folk flest har mange kjenninger i nabolaget. Folk opplever at det er trygt å bo på Kampen.

2.3 Grønland - Nedre Tøyen

Grønland-Nedre Tøyen er en del av bydel Gamle Oslo. Området avgrenses av Akerselva i vest, sjøen i syd, Jens Bjelkes gate i nord og Tøyengata/Platous gate i øst. Det bor rundt 3000 mennesker der.

Området har vært preget av eldre og delvis forfalne bygårder. Leilighetene er små og fremdeles er noen av den uten innlagt toalett. Mye er blitt rehabilitert gjennom byfornyelsen. Det foregår mye nybygging i området. De nye boligene har bedret miljøet og tilført bydelen ressurser. De nye bomiljøene er preget av sterk fortetting. Nybygging og rehabilitering har medført mye ut- og innflytting. Området har stor gjennomgangstrafikk og det er få grønne områder der.

Det bor svært mange innvandrere på Grønland-Nedre Tøyen. Det bor også mange små barn i området, mange av disse har fremmedkulturell bakgrunn.

Bydelen ligger tett opp mot/inneholder belastede miljø hva gjelder rusmisbruk og prostitusjon.

2.4 Vålerenga

Vålerenga en østlig del av bydel Gamle Oslo. Vålerenga grenser mot Kvernerdalen, Etterstad, Kampen og Gamlebyen. Det bor rundt 3000 mennesker på Vålerenga. Vålerenga er preget av eldre bebyggelse i tre og tegl selv om planer for riving av den samme bebyggelsen ble utarbeidet allerede i 1929. Den eldre boligmassen består av små leiligheter og trehusbebyggelse. Det at området lenge har vært saneringstruet har medført

forfall i deler av boligmassen. Hovedtrafikkåre gjennom bydelen gjorde også Vålerenga lite attraktivt. I 1992 ble Strømsveien stengt. Det medførte en stor oppsving for området og økt optimisme blant beboerne.

I den seinere tid er det blitt bygget en god del nye boliger der. Vålerenga er blitt et attraktivt sted å bo midt i Oslo, også for barnefamilier. Mange har bodd på Vålerenga i generasjoner, mens det er også en del tilflytting til området. Vålerenga er altså preget av både kontinuitet og fornyelse. Mange som bor der har sterk tilknytning til nærmiljøet.

2.5 Sofienberg

Sofienberg er en østlig del av bydel Grünerløkka-Sofienberg. De borettslagene som har andel i nabosentralen ligger på Sofienberg. Området disse borettslagene ligger i avgrenses av trafikkårene Trondheimsveien, Sars gate, Jens Bjelkes gate 15, Tøyenhagen og Lakkegata skole. I dette området er det rundt 330 husstander. Vi vet ikke eksakt hvor mange som bor i området.

Bebyggelsen består av eldre leiegårder i teglstein. De fleste av dem er blant de første som ble rehabilitert gjennom byfornyelsen. Byfornyelsesprosessen førte til mye ut- og innflytting. Det ser ut til at de som har økonomi til det flytter fra området. Tidligere bodde det mange eldre der, men når de faller fra er det få eldre mennesker som flytter inn etter dem. I de siste åra har det flyttet en del unge par og enslige til Sofienberg. Det er særlig innvandrere som flytter til området. Andelen innvandrerbarn på Lakkegata skole er på rundt 70 %.

Til tross for sammenslåing av leiligheter er boligene fortsatt små. Området er preget av gjennomgangstrafikk og få grønne områder og lekeplasser. Fysisk sett er området i forfall og det skjer mye hærverk, forsøpling, innbrudd og grafitti.

Det er institusjoner for folk med rusproblemer i området. Dette har trukket folk med rusproblemer og pushere til strøket. I perioder har ungene vært redde for å gå til og fra skolen p.g.a. ubehagelige episoder på skolevegen. Også voksne har holdt seg unna området på grunn av rus og truende adferd blant misbrukerne.

3. OM BYDELSHUSENE

Vi har valgt å se spesielt på bydelshusene ut fra tre vinkler; økonomi, aktivitet og frivillig innsats. En grundigere beskrivelse finnes i heftene om de enkelte husene.

Når vi beskriver aktivitetene i bydelshusene regner vi ikke med utleie til kontor og lukkede kurs og konferanser. Alle husene har ledig kapasitet til utleie og aktiviteter og kunne vært utnyttet bedre. Det ville imidlertid kreve en innsats i forhold til rekruttering, markedsføring og administrasjon. Dette er områder vi kommer tilbake til når vi ser på de problemene bydelshusene står overfor.

Ett av bydelshusene, Kampen bydelshus, skiller seg ut i den forstand at det har vært lengst i drift og at det foreligger mye dokumentasjon fra driften. Mye av den erfaringen som rapporten bygger på kommer derfor fra det huset.

3.1 Kampen bydelshus



I forbindelse med omfattende rivingsplaner for Kampen tidlig på 70-tallet blomstret beboernes engasjement for området. Parallelt med bred innsats mot rivingsplanene foregikk et aktivt arbeid med å utvikle fellesskap og lokalkultur i området. Etter hvert oppsto et ønske om "et sted å være" blant folk på Kampen. I april 1982 nedsatte Kampen Vel en gruppe som skulle arbeide med å skaffe Kampen et bydelshus. Et gammelt fargeri var til salgs og i desember samme år ble huset kjøpt for 1.5 millioner kroner. Nærmiljømidler fra Husbanken gjorde dette mulig. Tilskuddet til erverv på 1.5 millioner kroner var betinget av at det ble dannet en hensiktsmessig juridisk enhet. Beboerne ønsket å ha et bydelshus med et ideelt nærmiljøformål, som skulle drives uten profitt og med stor grad av beboerstyring. Det ble derfor valgt å organisere driften som et andelslag. Andeler ble kjøpt av beboere og næringsdrivende for henholdsvis 100 og 500 kroner. Totalt er det blitt solgt andeler for rundt 60.000 kroner.

Bydelshuset var ved overtakelsen på ca. 1200 m². For å redde huset unna konkurs ble deler av det solgt i 1989. I dag er bydelshusets areal på ca. 1000 m². Huset inneholder bl.a. en kafé og rom av ulike størrelser. Det krevde mye arbeid for å få huset i stand og i nesten seks år var huset en byggeplass. Mesteparten av utgiftene ble dekket gjennom offentlige tilskudd, men for å få huset driftsklart måtte andelslaget ta opp et lån. Kvadratmeterprisen på huset, inklusive erverv, ble på ca. 6.000 kroner. Verdien av den frivillige innsatsen er ikke medregnet. Da huset ble ferdig, rundt 1988, lå kvadratmeterprisen på liknende kulturhus opp mot det dobbelte. Fra 1985 til mai 1988 mottok huset prosjektmidler fra stat og kommune. Dette var midler til daglig ledelse og tiltak for ungdom. I prosjektperioden ble det utviklet en virksomhetsplan for huset som har vært retningsgivende siden.

OVERSIKT OVER LÅN, TILSKUDD OG FRIVILLIG INNSATS I ETABLERINGSFASEN

BIDRAGSYTER/LÅNGIVER	TILSKUDD KR	LÅN KR	DUGNAD O.L. KR	FORMÅL	ÅR
Husbanken	1.500.000			Erverv	1982
Oslo kommune	1.000.000			Utbedring	1983
Oslo kommune	200.000			Heis	1985
Husbanken	750.000			Utbedring	1985
Oslo Lysverker	21.200			ENØK	1986
Husbanken	770.000			Utbedring	1986
Den Norske Hyp.fore.		1.200.000		Utbedring	1987
Den Norske Hyp.fore.		400.000		Utbedring	1987
Oslo kommune	1.000.000			Utbedring	1987
Oslo kommune	200.000			Utbedring	1988
Den Norske Hyp.fore.		350.000		Utbedring	1988
Andeler, innsamlinger o.l	100.000			Utbedring	82-88
Lokale dugnader			1.500.000	Utbedring	82-88
Sum 1.12.82-1.07.88	5.541.200	1.950.000	1.500.000	= 9 mill.kroner	

ØKONOMI

Huset var i dårlig forfatning ved overtakelse og ingen hadde full oversikt over hva det ville koste å sette det i stand. Byggekostnadene ble langt høyere enn antatt og andelslaget opptok lån på til sammen 1.950.000 kroner. Seinere er ca. 200 m² av huset solgt. Salget gjorde andelslaget i stand til å nedbetale utestående regninger på rundt 200.000 og å redusere gjelda til Hypotekforeningen. I 1992 hadde andelslaget en gjeld på 1.600.000 kroner

Den lange byggeperioden medførte at andelslaget ikke kunne få inntekt på utleie i den perioden. Det førte også til stor slitasje på de lokalene som var pusset opp. I løpet av byggeperioden opplevde man også en voldsom prisstigning på bygningsmaterialer. Ambisjonsnivået for deler av huset var for høyt og investeringene store. I 1987/88 kom en svært overraskende innstramming i offentlig økonomi. Oslo kommune måtte skjære ned på budsjettene. Det innebar at mulighetene for tilskudd ble borte. Kommunen hadde også vært en viktig og stabil leietaker ved kurs og konferanser. Strammere økonomi gjorde at slike tiltak ble redusert.

Kampen bydelshus kjennetegnes av både høye inntekter og høye kostnader. De to viktigste inntektskildene er leieinntekter fra Kafé Lars og offentlige tilskudd til lønninger.

Verdi

Det foreligger en takst på huset fra 1989 som anslår eiendommens tekniske verdi til 7,75 millioner kroner.

Normalregnskap I - inklusive tilskudd

Regnskapet viser en oversikt over kostnader og inntekter i typiske år. Måleenheten er i faste 1992-kroner.

Driftskostnader

Avgifter	kr	1.500	
Kjøp av varer og tjenester ¹	kr	134.000	
Andre utlegg som f.eks. drift av teknisk utstyr	kr	18.500	
Utlegg barne- og ungdomsaktiviteter	kr	3.000	
Utlegg til andre aktiviteter	kr	3.000	
Husleie til eierselskapet ²	kr	50.000	
Personalkostnader ³	kr	347.500	
Vedlikeholdskostnader ⁴	kr	63.500	
Sum driftskostnader			kr 621.000

Inntekter

Inntekter diverse aktiviteter	kr	30.000	
Leieinntekter:			
Kurs og konferanser		12.000	
Kafé Lars		390.000	
Faste leietakere		50.000	
Sum leieinntekter			kr 452.000
Tilskudd:			
Tilskudd off./næringsl. ⁵		85.000	
Refusjon av lønnsutbetalinger til miljøarbeider		145.000	
Lønn betalt av arbeids- markedsetaten til personer på sysselsettingstiltak		202.500	
Sum tilskudd	kr	432.500	
Sum inntekter			kr 914.500

Resultat før kapitalkostnader

kr 293.500

¹Kjøp av varer beløper seg til rundt 20.000 kr. Regnskapsførsel, revisorutgifter og serviceavtaler beløper seg til rundt 40.000 kr. Utgiftene til elektrisitet, porto og telefon ligger på rundt 60.000 kr.

²Eierselskapet ble dannet etter at andelslaget solgte deler av bydelshuset. Selskapet består av AL Kampen bydelshus og eier av den delen som ble solgt. Selskapet svarer for ytre vedlikehold, forsikringer og kommunale avgifter.

³Personalkostnader er delvis et kommunalt tilskudd til en midlertidig stilling som miljøarbeider og delvis midler fra arbeidsmarkedsetaten til folk på sysselsettingstiltak. Verdien av dette arbeidet er lagt inn både på inntekts- og utgiftssiden.

⁴Beløpet bygger på erfaringstall fra Byggforsks byggedetaljblad og er et minimumsanslag. Det er ikke mulig å legge opp vedlikeholdsreserver innenfor dette beløpet.

⁵Beløpet varierer og har ad hoc preg. Tilskuddene er stort sett gitt ut fra søknader om midler til spesielle tiltak. Kommunen/bydelsforvaltningen har bl.a. gitt midler til å dekke utgifter i forbindelse med kulturarrangement og seminar. Det er også gitt midler til utbedring og istandsetting av anlegg i bydelshuset, slik som brannvarslingssystemet.

Normalregnskap II - der alle tilskudd er trukket ut

Dette regnskapet viser kostnader og inntekter når alle typer tilskudd er trukket fra.

Driftskostnader

Avgifter	kr	1.500	
Kjøp av varer og tjenester	kr	134.000	
Andre utlegg som f.eks. drift av teknisk utstyr	kr	18.500	
Drift barne- og ungdomsaktiviteter	kr	3.000	
Drift andre aktiviteter	kr	3.000	
Husleie til eierselskapet	kr	50.000	
Vedlikeholdskostnader	kr	63.500	
Sum driftskostnader			kr 273.500

Inntekter

Inntekter diverse aktiviteter	kr	30.000	
Leieinntekter:			
Kurs og konferanser		12.000	
Kafé Lars		390.000	
Faste leietakere		50.000	
Sum leieinntekter	kr	452.000	
Sum inntekter			kr 482.000

Resultat før kapitalkostnader **kr 208.500**

Vi vil i den videre teksten drøfte den økonomiske situasjonen med utgangspunkt i regnskapene.

Muligheter til å dekke drifts- og kapitalkostnader

Her drøftes situasjonen for bydelshuset, dersom offentlige og private tilskudd faller bort.

Andelslaget har lån på til sammen 1.6 millioner kroner. Renter og avdrag på lån beløp seg til 270.000 kroner i 1992. Disse utgiftene vil falle svakt etter hvert som lånene nedbetales. Lånene skal være nedbetalt i år 2017. Likviditeten vil også bli jevnt bedre etter hvert som lånet betales ned.

Oversikten foran viser at huset med "normale" leieinntekter og driftsutgifter ikke vil være i stand til å dekke sine kapitalutgifter fullt ut, dersom offentlige/private tilskudd faller bort. Ut fra normalregnskapet trenger huset årlig et tilskudd på noe over 60.000 kroner for å betale sine kapitalkostnader. Dette beløpet vil falle svakt etter hvert.

Bortfall av tilskudd til personale

Her drøftes situasjonen for bydelshuset hvis tilskuddene til personalet faller bort.

Det er ikke tenkelig at andelslaget ville ha betalte medarbeidere i samme omfang dersom huset ikke fikk dekket lønnsmidlene. Lønnsutgiftene beløper seg til 347.500 kroner. I kapittel 6 går vi nærmere inn på behovet for ansatte og mulige oppgaver disse kan ivareta.

Dersom lønnsmidlene til miljøarbeider falt bort, ville bydelshuset måtte redusere aktivitetsnivået. Det ville sannsynligvis innebære lavere aktivitetstilbud for beboerne. Huset ville ikke kunne holde åpent på dagtid for beboerne og andre brukere. Miljøarbeider ivaretar også en del løpende administrative oppgaver som er nødvendig for driften. Uten miljøarbeider ville disse oppgavene måtte løses av frivillige. Lønnsmidlene til miljøarbeider er tidsbegrenset, og det er ingen sikkerhet for hvor lenge andelslaget vil motta disse midlene.

De sysselsatte i bydelshuset har i hovedsak hatt oppgaver knyttet til vedlikehold og renhold. I tillegg til lønnsmidler, følger det også driftsmidler med disse stillingene. Det er penger som brukes til materialer for å vedlikeholde huset. Dersom midlene falt bort, ville mulighetene for å drive vedlikehold bli sterkt redusert og huset ville forfalle raskt. Det ville bety at huset ble mindre attraktivt for leietakere og inntektene på utleie ville bli redusert.

Mulige løsninger på bydelshusets økonomiske problem

En del forslag til mulige løsninger er felles for flere av bydelshusene. Slike forslag vil bli drøftet under kap. 3.2 "Hvordan kan økonomien bedres?", og delvis under kap. 6 "Hvordan kan bydelshusenes funksjoner utvides og styrkes?". Det som i tillegg er spesielt for Kampen bydelshus vil bli drøftet i den følgende teksten.

Dersom bydelshuset på Kampen klarte å øke inntektene, ville det et stykke på veg kunne erstatte tilskuddene, øke aktivitetsnivået eller føre til at mindre arbeid må gjøres på frivillig basis. Det er imidlertid lite sannsynlig at bydelshuset selv vil kunne få en inntjening som er tilstrekkelig til å dekke både kapitalkostnader, faste utgifter og utgifter til aktiviteter. Driftserfaringer så langt viser at det ikke lar seg gjøre. Å gjennomføre aktiviteter medfører oftest kostnader. Huset står stort sett til fri disposisjon for beboere som vil holde åpne arrangement. Huset har ofte ikke fått leieinntekter av tiltak som har hatt offentlig støtte. Støtten gis hovedsakelig til lønn og eventuelt litt til materialer og utstyr.

Uansett hvilke løsninger som velges, vil bydelshuset være avhengig av et samarbeid med og tilskudd fra kommunen når det gjelder aktiviteter og tilbud til brukerne. Graden av kommunal innflytelse og styring av huset og tiltakene må avklares. Vi anser det som viktig at bydelshusene fortsatt får beholde preget av folkets hus og at det ikke blir en kommunal virksomhet. I kapittel 6 drøfter vi mulige samarbeidsområder mellom bydelshusene og kommunen.

Det ser grovt sett ut til å være to mulige modeller som kan sikre at Kampen bydelshus skal overleve:

1. BYDELSHUSET DEKKER KAPITALKOSTNADENE OG STAT OG/ELLER KOMMUNE DEKKER LØNN TIL LEDERE, VEDLIKEHOLDSARBEIDERE OG DRIFT AV AKTIVITETER.

Denne løsningen vil være en variant av den som eksisterer i dag. Dersom den skal anbefales, vil det forutsette at overføringene til driften av aktiviteter og tiltak må være forutsigbare og ha en viss varighet.

Dersom denne løsningen skulle velges, vil det innebære at bydelshuset må øke inntjeningen med rundt 60.000 kroner i året. Mulighetene for å øke inntjeningen på utleievirksomhet eller arrangement avhenger av en fast ansatt leder for huset. Det er lite tenkelig at frivillige kan stå for administreringen av slik virksomhet over tid. Det er heller ikke sannsynlig at en ansatt ville kunne medvirke til å øke inntjeningen i en slik grad at det ville svare seg i forhold til de lønnsutgiftene en ansatt leder ville påføre huset. Løsningen som er foreslått forutsetter derfor at stat og/eller kommune betaler lønnsutgiftene. Økt utleievirksomhet til kommersielle formål vil dessuten medføre at tilgjengeligheten til huset blir dårligere for beboerne.

En omorganisering av bydelshuset kan gi andelslaget økt inntjening. Kafè Lars er bydelshusets absolutt viktigste inntektskilde. Denne drives av en kafevert som leier lokaler i huset. Mye tyder på at andelslaget ville få økte inntekter hvis kafeen var et driftsselskap under andelslaget. Dersom omsetningen overskrider et visst beløp, skal det betales en prosentandel i tillegg. Det har aldri vært aktuelt. Slik sett kan avtalen medvirke til at det ikke er attraktivt for kafeverten å ha stor omsetning.

Dersom kafeen var et driftsselskap, ville det også kunne gi andelslaget større mulighet til å influere på virksomhetens profil. Kafelokalene ville dessuten kunne være tilgjengelige for beboerne på tider av døgnet da kafeen ikke trengte dem. En omorganisering ville også kunne utløse etableringstilskudd fra kommunen.

Det er imidlertid flere usikkerhetsmomenter også med denne løsningen. En omorganisering vil lett medføre stenging av kafeen for en periode. Det vil bli problematisk for andelslaget som er helt avhengig av den løpende inntekten fra kafeen. Kafetilbudet i Oslo er stort og det er ikke sikkert at inntjeningen vil øke. Det kan bli vanskelig å rekruttere en kafevert som både kan drive kafeen forretningsmessig tilfredsstillende samtidig som vedkommende skal ivareta nærmiljø- og bydelshusprofilen.

Hvilke tilbud det offentlige og Kampen bydelshus kan gå inn i et samarbeid om hvis stat og/eller kommune dekker driftsutgiftene, er beskrevet i kapittel 6.3 "På hvilke områder kan det offentlige og bydelshusene samarbeide?"

2. STAT OG/ELLER KOMMUNE GIR TILSKUDD SOM DEKKER KAPITALKOSTNADENE OG BYDELSHUSET DEKKER DELER AV DRIFTSUTGIFTENE SELV.

Tilskuddene fra det offentlige kan enten gis årlig for å dekke kapitalutgiftene, eller de kan gis som et tilskudd for å slette andelslagets gjeld. Andelslaget har forsøkt å få gjelda sanert eller flyttet for å oppnå gunstigere vilkår. Det har ikke latt seg gjøre å få til det.

Denne modellen ville innebære at bydelshuset fikk for små midler til driften. Andelslaget ville ha rundt 200.000 kroner årlig til drift av huset. Dersom vi tar utgangspunkt i det som brukes til lønninger i normalregnskapet, rundt 350.000 kroner, ser vi at det fremdeles vil være behov for tilskudd til driften av huset, dersom aktivitetsnivået skal opprettholdes eller økes.

Det er også mulig å tenke seg løsninger som kombinerer disse to modellene.

AKTIVITETER

(Framstilling av aktiviteter, deltakelse og frivillig innsats finnes som vedlegg bakerst i rapporten.)

På Kampen bydelshus har det vært organisert mest aktiviteter for barn og ungdom mellom 10 og 18 år i den femårsperioden vurderingen omfatter. Mange av disse har vært drevet med en kombinasjon av frivillige og offentlige ressurser fra stat og/eller kommune. Tiltak som har hatt offentlige midler har særlig vært aktiviteter for eldre ungdom, tilbud på dagtid og "kursaktige" aktiviteter. Noen tiltak har vært arrangert i samarbeid med andre instanser i bydelen som skolen og Tyrilikollektivet. En av de mest markante aktivitetene er de årlige Kjempedagene som er et samarbeid mellom ulike lokale lag. Det er en bydelsfestival som strekker seg over tre-fire dager og som feirer sitt tiårsjubileum i 1993. Andre årlige arrangement er romjulsball og julemarked.

På Kampen arrangeres også en del kurs og åpne tilbud for voksne. Disse rekrutterer i hovedsak deltakere fra nærmiljøet. Salene leies av beboere som skal feire store dager, både fødselsdager og begravelser holdes i huset. En del lokale foreninger og kulturarbeidere holder møter og øvinger i huset. Som eksempel kan nevnes borettslag, bridgeklubber, sangkor og storband.

Kampen bydelshus rommer en kafé som er åpen alle ukedager, både formiddag og kveld. Kaféen drives som en selvstendig enhet og kafeverten leier store deler av 2. etasje til virksomheten. Denne ordningen gjør at andelslaget har liten innflytelse over kafevirksomheten, og at de utleide lokalene ikke står fritt til disposisjon for beboerne. Etter hvert er det blitt tydelig at mange er misfornøyd med kafedriften. Kritikerne påpeker bl.a. dårlig service, dyr mat og drikke, slitt inventar og manglende bydelshus- og nærmiljøprofil.

FRIVILLIG INNSATS

I Kampen bydelshus historie har det vært lagt ned betydelig frivillig innsats. Det hadde ikke vært noe hus uten denne innsatsen. Det kan skilles mellom tre områder for innsatsen:

- Innsats i forbindelse med oppstart og bygging
- Innsats i forbindelse med aktiviteter
- Innsats i forbindelse med å inneha styreverv

I en rapport som omhandler byggeperioden blir verdien av den frivillige innsatsen anslått til rundt 1.5 millioner kroner.

Frivillig arbeid i forhold til aktiviteter har ligget på mellom 2.500 og 1.000 timer i året i de siste fem åra. I disse timene er også inntektsgivende dugnader tatt med. Vi har ikke tall på hvor mye arbeid styremedlemmene legger ned, men etter styremedlemmers vurdering kan vi anslå det til to-tre ganger så mye som det som brukes av tid i forbindelse med aktiviteter.

Aktivitetstilbudet ville vært betydelig mindre uten beboerens innsats. Mesteparten av den frivillige innsatsen i forhold til aktiviteter har vært utført av styremedlemmene. Det gjør at aktivitetsnivået i huset i stor grad har vært avhengig av styremedlemmenes mulighet og interesse for å drive dem. I de seinere åra har flere beboere engasjert seg og styret har ikke jobbet så mye med slike oppgaver. Innsatsen blant frivillige er særlig stor i forhold til å gjennomføre aktiviteter for barn og unge.

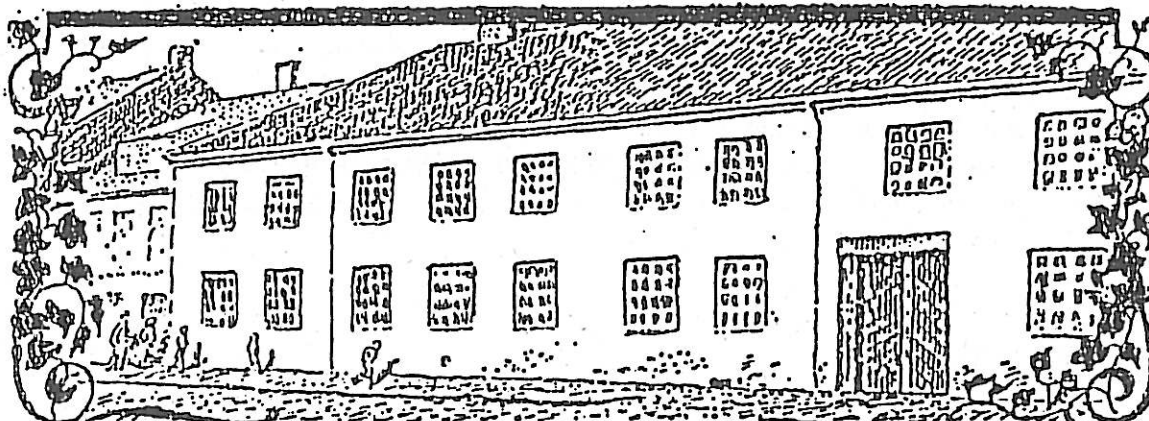
Selv om styremedlemmene har hatt ansvar for en del aktiviteter så har det ikke vært den typen arbeid vært det de har brukt mest tid på. I tida etter oktober 1989 har ikke huset hatt daglig ledelse og styremedlemmer har påtatt seg en god del oppgaver for å holde hjulene i gang. I to år var arbeidet med å unngå en konkurs gjennom gjeldsforhandlinger og salg av deler av huset hovedoppgaven for flere styremedlemmer.

Arbeidsmengden i forhold til kaféen har til tider vært stor. Kafèverten gikk konkurs og styret måtte finne en ny, avtaler trengte tilpassing og reforhandling. Koordineringen mellom kaféen og bydelshus har til tider vært problematisk. Bydelshuset har hatt en god del midlertidig ansatte på tiltak eller som aktivitetsledere i begrensede perioder. Styremedlemmer har hele tida hatt ansvar for introduksjon og oppfølging av disse og også for oppfølging av daglig leder i den perioden huset hadde det.

Kontakt med øvrige faste leietakere og representasjon i sameiet har vært styreoppgaver. I tillegg har styremedlemmene tatt kontakt med offentlige instanser for å finne mulige samarbeidsområder og de har produsert en mengde søknader om støtte. Styring og planlegging på overordnet nivå, de mer tradisjonelle styreoppgavene, har også medlemmene ivaretatt. Kampenposten, den lokale avisa, var tidligere en oppgave for velforeningen. Etter at den hadde ligget nede en periode tok styret ved bydelshuset

initiativ til å få den på beina igjen. Nå drives den av frivillige utenfor bydelshussystemet, mens flere styremedlemmer står for ombæringen. I tillegg har styremedlemmene ivaretatt løpende oppgaver av administrativ art.

3.2 Grønland 28



Grønland 28 er et vernet bygg fra 1730 på ca. 535 m². Beboerne i området har lenge brukt huset til møter og aktiviteter. Først etter at huset sto ferdig i 1990 etter en omfattende rehabilitering, ble det formelt sett tatt i bruk som bydelshus. Det var beboerforeningen som tok initiativ til å skaffe området et bydelshus. For å kunne drive huset forretningsmessig var det behov for å etablere en juridisk enhet som kunne stå ansvarlig for driften. I samarbeid med bydelsforvaltningen ble det valgt å organisere bydelshuset som et andelslag. Det er beboere i området som er andelshavere i huset. Huset er kommunal eiendom, og bydelsforvaltningen har inngått en kontrakt med andelslaget om bruken av huset. Tiltaket befinner seg i et etalberingsprosjekt som vil være avsluttet i løpet av 1993. Etter det regner styret med å ha kommet over i en normal drift som vil gjøre driften selvfinansierende.

Denne vurderingen omfatter bydelshuset etter at beboerne overtok det formelt.

ØKONOMI

Rehabiliteringen av Grønland 28 beløp seg til 4.3 mill. kroner. Av dette dekket Husbanken ca. 3.2 mill. kroner, Oslo kommune dekket 1 mill. kroner og Riksantikvaren bidro med 45.000 kroner. De høye kostnadene skyldes i stor grad at man i rehabiliteringsfasen måtte ta hensyn til at huset var vernet. Kvadratmeterprisen på huset, eksklusive erverv, ble på ca. 8.000 kroner. Grønland 28 ble overtatt gjeldfritt av andelslaget. Det står en del utbedringsarbeider igjen for å få huset i ferdig, men andelslaget regner ikke med at de må oppta lån for å få utført dette arbeidet. Vi har et ganske tynt grunnlag for å uttale oss om den økonomiske situasjonen for Grønland 28 fordi huset ikke er i en normal driftssituasjon. Andelslaget har en fast avtale med bydelsforvaltningen som leier en del av lokalene til helse- og sossialsenteret. Dette gir andelslaget en sikker inntekt. Finansiering av stillinger helt eller delvis gjennom sysselsettingsmidler kan legge grunnlag for en sunn økonomisk drift. Det ser likevel ut til at bydelshuset vil kunne få problemer og at de må øke leieinntektene og/eller få tilskudd fra offentlige etater eller gjennom inntektsgivende samarbeid med dem.

Normalregnskap

Grønland 28 har vært i "normal drift" i svært kort tid. Vi har derfor ikke tilstrekkelige opplysninger til å foreta en grundig analyse og trekke sikre konklusjoner. Verdien av overføringer til medarbeidere på arbeidsmarkedstiltak er ikke medregnet.

Driftskostnader

Administrasjon	kr 33.500	
Markedsføring	kr 6.000	
Forsikring	kr 2.500	
Personale	kr 238.000	
Off. avg.	kr 12.000	
Vakthold	kr 15.000	
Energi	kr 45.000	
Vedlikeh./investeringer	kr 42.000	
Sum driftsutgifter		kr 394.000

Inntekter

Prosjektmidler	kr 19.000	
Fast utleie	kr 253.000	
Uregelmessig utleie	kr 68.000	
Sum driftsinntekter		kr 340.000

Resultat **-kr 54.000**

Dersom tallene i normalregnskapet ligger fast, vil Grønland 28 få problemer med økonomien, de har en underdekning på 54.000 kroner.

Av de totale leieinntektene har vi klassifisert nær 80 % som faste leieinntekter, i hovedsak er dette utleie til helse- og sosialsenteret. Dette er en klar styrke for andelslaget. Inntektene på kafevirksomheten er stipulert nokså lavt i budsjettet, 70.000 kroner. Det er sannsynlig at inntekten på virksomheten vil bli høyere enn det. Driften av kafeen skal settes bort til en kaføvert som skal leie lokalene til en fast pris. I tillegg skal vedkommende betale en prosentandel dersom omsetningen overskrider et visst beløp.

Mulige løsninger på bydelshusets økonomiske problem

En del ideer til mulige løsninger er felles for flere av bydelshusene. De vil bli drøftet under kap. 3.2 "Hvordan kan økonomien bedres?", og delvis under kap. 6 "Hvordan kan bydelshusenes funksjoner utvides og styrkes?". Det som er spesielt for Grønland 28 vil bli drøftet i den følgende teksten.

REDUSERE LØNNS- OG DRIFTSKOSTNADENE.

Grønland 28 har ansatt daglig leder/prosjektleder i hel stilling som et engasjement. Lønnsutgiftene beløper seg til 238.000 kroner i året. Daglig leder/prosjektleder benytter rundt halve årsverket til arbeid for velforeningen og bydelsavisen. Disse oppgavene er ikke direkte knyttet til andelslaget. En reduksjon til halv stilling vil gi andelslaget overskudd. Beboerforeningen disponerer også telefon og kontorer vederlagsfritt. Dette er også utgifter som ikke nødvendigvis driftsselskapet skal svare for. Samtidig har virksomhetene en klar og gjensidig fordel av det tette samarbeidet.

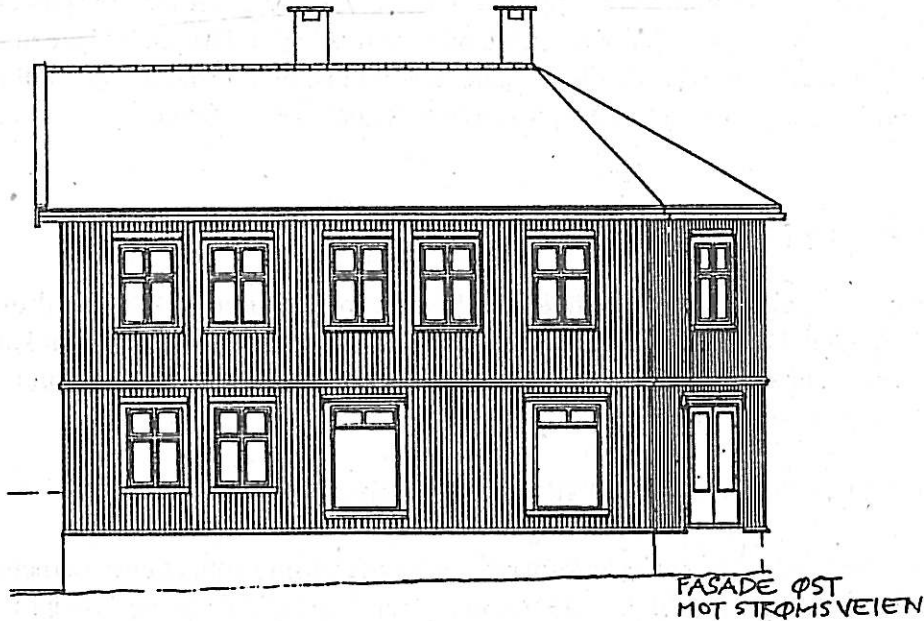
AKTIVITETER

Huset skal etter hvert få en kafø som vil bli et viktig ansikt utad. De organiserte aktivitetene er stor sett rettet mot barn og ungdom. Disse tilbudene ønsker andelslaget å drive mer som kurs enn som åpne virksomheter. Det finnes både en lesegruppe og en avisgruppe og det planlegges nye tilbud. Bydelsforvaltningen gir tilskudd til driften av disse, de betaler både lønns-, driftsmidler og husleie. Grønland 28 brukes til å arrangere åpne møter om ulike temaer og det leies ut til selskaper og fester. Det arrangeres årlige julebasarer i huset.

FRIVILLIG INNSATS

Tidligere ble hoveddelen av arbeidet i huset utført av frivillige. I 1992 og 1993 har bydelshuset en ansatt på heltid. Den frivillige innsatsen består i dag hovedsakelig av vedlikehold og rengjøringsoppgaver. Det er arbeid grupperinger utfører i stedet for å betale leie. Inntil 1993 hadde huset en kafe drevet av frivillige som hadde åpent hver lørdag. De årlige julebasarene er det frivillige som står for. Styreoppgavene gis det ikke betaling for. Lederen av styret og husets daglige leder utgjør et arbeidsutvalg og styrets leder legger ned en betydelig innsats.

3.3 Vålerenga bydelshus



Vålerenga bydelshus ble overdratt vederlagsfritt til beboerne i 1987. Tidligere var det Oslo kommune som eide huset. Også på Vålerenga kom initiativet fra grupper innen beboerforeningen. De tok tidlig kontakt med styret i Kampen bydelshus og valgte å organisere driften etter samme modell, som et andelslag. I 1991 begynte rehabiliteringen av huset for alvor. Det har kostet ca. 1.6 mill.kroner å sette huset i stand. Av dette beløpet er kr 500.000 et utbedringslån i Husbanken og kr 70.000 er et ENØK-lån. Resten er tildelinger, STUI-midler fra Kulturdepartementet.

Den 5. juni 1992 ble bydelshuset åpnet. Huset er på rundt 105 m², fordelt på to etasjer. Annen etasje er innredet med mindre rom. Disse leies ut til hybler. Første etasje inneholder et større rom og et kjøkken.

ØKONOMI

For å få huset i brukbar stand måtte andelslaget ta opp lån på til sammen 570.000 kroner. I 1992 medførte det kapitalutgifter på rundt 39.000 kroner. Vålerenga bydelshus befinner seg på nederste trinn i en rentetrapp og har økonomiske problemer der. Det synes som om inntektsmulighetene allerede er utnyttet gjennom utleie av hybler i annen etasje. For 1993 vil en etterbetaling fra bydelsforvaltningen redde huset fra et underskudd på rundt 20.000 kroner. Uten tilskudd de påfølgende årene vil underskuddet bare øke.

Bydelshusets viktigste inntektskilde er hybelutleie. Ut fra husets økonomiske situasjon vil de ikke kunne ta disse rommene i bruk til bydelshuspregete aktiviteter uten at de gir tilsvarende inntekt som hybelutleien.

Verdi

Ved å bruke takst før rehabilitering pluss rehabiliteringsutgifter som et anslag, anslår vi verdien av huset til 2 millioner kroner.

NormalregnskapDriftskostnader

Skatter og avgifter	kr 7.500	
Driftsutgifter	kr 60.000	
Administrasjon	kr 6.000	
Vedlikehold	kr 20.000	
Sum driftkostnader		kr 93.500

Driftsinntekter

Leieinntekter 1.etg.	kr 20.000	
Leieinnt. hybler 2. etg.	kr 80.000	
Andre inntekter	kr 10.000	
Sum inntekter		kr 110.000

Resultat før kapitalkostnader **kr 16.500**

Vi vil i den følgende teksten drøfte den økonomiske situasjonen med utgangspunkt i dette regnskapet.

Mulige løsninger på bydelshusets økonomiske problem

En del ideer til mulige løsninger er felles for flere av bydelshusene. De vil bli drøftet under kap. 3.2 "Hvordan kan økonomien bedres?", og delvis under kap. 6 "Hvordan kan bydelshusenes funksjoner utvides og styrkes?". Det som er spesielt for Vålerenga bydelshus vil bli drøftet i den følgende teksten.

DET OFFENTLIGE BIDRAR TIL Å REDUSERE KAPITALKOSTNADENE.

Kapitalutgiftene (renter og avdrag på lån) lå i 1992 på nær 40.000 kroner. Utgiftene vil stige opp mot 90.000 kroner fram mot århundreskiftet. Bydelshuset vil ikke kunne dekke dette med de driftsinntektene de har i følge normalregnskapet. I 1998 vil andelslaget oppleve et hopp i kapitalutgifter på grunn av at avdragene på lånet i Husbanken begynner å løpe. Dersom vi beregner likviditeten ut fra faste 1992-kroner, vil likviditeten da være på minus 63.365 kroner.

Dersom bydelshuset får tilskudd eller en sanering av gjeld på 375.000 kroner, vil det gi en tilfredsstillende likviditet i tida framover.

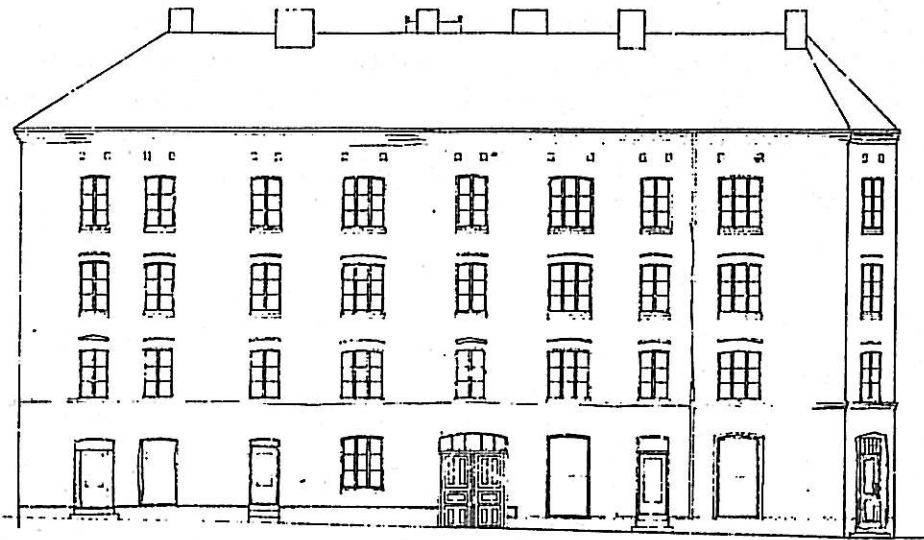
AKTIVITETER

Andelslaget har kort driftserfaring. Målgruppa for huset er bred. I den perioden de har hatt åpent har de bl.a. holdt en beboerkonferanse og fått inn en del forslag til aktiviteter. Hittil har de hatt utstillinger, kulturkvelder og kafevirksomhet. Andelslaget har også hatt noe samarbeid med skolen. Huset leies en del ut til private fester og feiringer. Fra og med høsten 1993 håper de å ha en fast lørdagskafe som organisasjoner og grupper i nærmiljøet skal drive.

FRIVILLIG INNSATS

Rehabiliteringen av huset ble i hovedsak utført av betalt arbeidskraft. Forberedelser og kontakt med offentlige instanser sto styremedlemmene for. Etter at huset kom i drift har det utelukkende vært drevet av frivillige. De har både ivaretatt styrings- og driftsoppgaver. Styremedlemmene er grunnstammen i dette arbeidet, men de har også rekruttert andre frivillige til renhold, vedlikehold og aktivitetsledelse. I 1992 ble det nedlagt rundt 750 timer frivillig innsats.

3.4 Sofienberg nabosentral



Lakkegt. 75, Nabosentralen har inngang på hjørnet

I forbindelse med byfornyelsen tok SIBO initiativ til opprettelsen av nabosentralen i 1986. Tiltaket var en del av forsøksprogrammet "Bolig og miljøfornyelse i etterkrigstidas boligområder". Etter en treårig forsøksperiode som i hovedsak ble finansiert gjennom offentlige tildelinger skulle borettslagene overta driften av sentralen. Nabosentralen er organisert som et sameie, og i utgangspunktet var åtte borettslag medlem, nå er det fire. Lokalet som er på 60 m² ble overtatt ferdig oppusset av nabosentralen.

En hovedhensikt med forsøket var å se hvordan ulike kommunale og statlige virksomheter kunne samarbeide for å legge til rette for et bedre sosialt bomiljø under og etter byfornyelsen.

OVERSIKT OVER BIDRAGSYTERE I FORSØKSPERIODEN - 3 ÅR

Tildelingene gikk både til drift og lønn

* Kommunal- og arbeidsdepartementet	kr 175.000
* Miljøverndepartementet	kr 175.000
* Boligetaten	kr 147.500
* Sosialdirektøren	kr 142.500
* USBL	kr 25.000
* Oslo Byfornyelse A/S	kr 25.000
* Egenfinansiering	<u>kr 125.000</u>
	kr 715.000

ØKONOMI

Nabosentralen sto gjeldsfritt for brukerne ved åpningen. Sentralen leier lokalet av et borettslag. Nabosentralen/bydelshuset har lave kostnader og lave inntekter. Det er en stor fare for at inntektene kan bli ytterligere redusert som følge av at flere borettslag trekker seg ut av sameiet. Det er ikke store beløp som skal til for å holde tiltaket i gang, det årlige underskuddet ligger på 31.000 kroner. Kommunen v/Innvandrerretaten leier lokalene og betaler for driften av et "Etter skoletid-tilbud" med midler fra staten.

Normalregnskap

Driftskostnader

Personal		
(2t. pr. uke + renhold)	kr 29.000	
Administrasjon		
(forretningsfører og revisjon)	kr 10.000	
Vedlikehold	kr 2.000	
Husleie	kr 36.000	
Andre driftskostn.	kr 11.000	
Sum driftskostander		kr 88.000

Driftsinntekter

Leieinntekter		
(hovedsakelig fra		
"Etter skoletid")	kr 22.000	
Andre driftsinntekter		
(fra borettslagene)	kr 35.000	
Sum driftsinntekter		kr 57.000

Driftsresultat **-kr 31.000**

Fortsatt drift av nabosentralen vil skape problemer hvis forutsetningene bak normalregnskapet ligger fast.

Mulige løsninger på bydelshusets økonomiske problem

En del ideer til mulige løsninger er felles for flere av bydelshusene. De vil bli drøftet under kap. 3.2 "Hvordan kan økonomien bedres?", og delvis under kap. 6 "Hvordan kan bydelshusenes funksjoner utvides og styrkes?". Det som er spesielt for Sofienberg nabosentral vil bli drøftet i den følgende teksten.

KOMMUNEN OVERFØRER TILSTREKKELIG MED MIDLER TIL DRIFTEN.

Sofienberg nabosentral drives ikke etter intensjonene om et allaktivitetshus. Den aktiviteten som foregår er som nevnt et tilbud til barn og unge, og i all hovedsak til barn og unge fra fremmede kulturer. En slik type virksomhet bør kommunen finansiere. Leder for nabosentralen har sannsynligvis rett i at borettslagene vil melde seg ut etter hvert som de virkelig oppdager hvor lite de får igjen for å betale for den.

"Etter skoletid" får statlige midler overført via Innvandereretaten. Disse tildelingene er ikke tilstrekkelig til å drive sentralen. Et samvirke statlige og kommunale midler kunne redde virksomheten og medføre at tilbudene kunne utvides. Det ville være en liten miljø-investering som kunne gi god avkastning.

REDUSERE UTGIFTER.

Utgiftene til forretningsfører og revisjon kan synes svært høye i forhold til størrelsen på regnskapet. Nabosentralen betaler USBL 10.000 kroner for disse tjenestene. Enten kan styret reforhandle avtalen med USBL, eller så kan de finne rimeligere tilbud.

AKTIVITETER

Noen av intensjonene med nabosentralen var at det skulle være et hus for ulike beboergrupper. I utgangspunktet hadde de både aktiviteter for unge og for eldre. Det medførte en god del konflikter og de eldre trakk seg ut. Det har vært holdt kurs i borettslagsarbeid og informasjonsmøter i huset. Innvandrerkvinner hadde en periode strikkeverksted i nabosentralen. Huset drives i dag som to adskilte enheter, nabosentral og aktivitetshus for innvandrere. En aktivitet som fremdeles trekker ulike beboergrupper er sommerfesten. Siden 1988 har "Etter skoletid" vært hovedaktiviteten i nabosentralen. Denne aktiviteten betales helt av det offentlige. Dette tiltaket benyttes av unge innvandre. Andre beboergrupper bruker ikke huset i dag og nabosentralen kan ikke sies å fungere som et allaktivitetshus.

Borettslagene holder sine møter i nabosentralen. Det er mulig for organisasjoner og privatpersoner å leie lokalene. Utleievirksomheten er synkende og nå leies det bare ut til norskundervisning for innvandrerkvinner og til en sjakkklubb.

FRIVILLIG INNSATS

Både "Etter skoletid" og arbeidet for borettslagene drives av betalt arbeidskraft. Frivillige har i svært liten grad bidratt til driften av sentralen. En del pårørende til deltakerne på "Etter skoletid" bidrar med mat og tekstiler til aktivitetene. Deltakerne på "Etter skoletid" er med på dugnader i nærmiljøet. Etter initiativ fra nabosentralen er det oppstått en gruppe som skal jobbe med nærmiljøspørsmål. Denne gruppa legger ned rundt 150 timer frivillig arbeid i året.

3.5 To hovedproblemstillinger i forhold til økonomien

Usikker og dårlig økonomi kan stå som en overskrift på de fleste og største vanskelighetene husene har. Bydelshusenes intensjoner har vært å klare seg på de inntektene de får fra borettslag, gjennom utleie og kafedrift. Det viser seg i praksis at inntektene av egen virksomhet ikke strekker til og at stat og kommune stadig må inn med redningsaksjoner. I tillegg nyter husene godt av ulike sysselsettingstiltak. Denne vurderingen viser også at ingen av de fire bydelshusene vil ha råd til å betale for aktiviteter, administrasjon og vedlikehold uten at stat eller kommune bidrar økonomisk til driften. Erfaring fra bydelshus/allaktivitetshus i andre kommuner viser at de heller ikke andre steder klarer å holde en kontinuerlig drift uten offentlige tilskudd eller samarbeid om aktiviteter.

USIKKER ØKONOMI

Ingen av husene har forutsigbare inntekter eller overføringer som er tilstrekkelige til å dekke faste utgifter eller driftsmidler. De pengene husene mottar til drift gis til enkeltaktiviteter eller enkelttiltak basert på søknader. Dette systemet medfører at de ikke får kontinuitet i tilbudene. Det blir ingen forutsigbarhet for brukerne, tiltakene må starte opp på nytt hver gang, det blir gjerne nye ansatte, planlegging og rekruttering må gjøres på nytt og viktig kunnskap går tapt. Denne måten å drive tilbudene på blir sannsynligvis dårligere og dyrere enn om det hadde vært kontinuitet i tilbudene.

Grønland 28 har i dag en leder på heltid, men det er en midlertidig stilling. Kampen har ingen til å ivareta de administrative og overordnede oppgavene, men har en midlertidig ansatt miljøarbeider i halv stilling. Sofienberg betaler en person til å ivareta administrative oppgaver to timer pr. uke. Vålerenga har ingen tilsatte. De tre førstnevnte husene har imidlertid ansatte til å drive aktiviteter. De to første har ansatte på tiltak for å ivareta renhold og/eller vedlikeholdsoppgaver. Dette er også midlertidige stillinger. Fordi overføringene retter seg inn mot enkelte aktiviteter eller målgrupper medfører det at tanken om flerbrukshus blir vanskelig å realisere.

DÅRLIG RÅD

Stat og kommune har bidratt betydelig til rehabilitering av husene, uten disse overføringene hadde ingen av husene eksistert i dag. Til tross for det har alle husene dårlig råd og både Vålerenga og Kampen bydelshus har store lån. Det medfører at all inntekt blir/vil bli brukt til å nedbetale gjelda. Det er temmelig nedbrytende for lokalt initiativ at inntekter fra aktiviteter og resultat av innsats ikke blir pløyd tilbake til brukerne i form av utstyr, vedlikehold eller flere aktiviteter. Tidsperspektivet på disse økonomiske forpliktelsene er nokså drepende, lånet til Kampen bydelshus vil være nedbetalt først i år 2017 og på Vålerenga vil lånet være nedbetalt 10 år tidligere. Det at husene har så dårlig råd medfører at svært mye av innsatsen og inntektene må gå til å nedbetale gjelda.

3.6 Hvordan kan økonomien bedres?

I dette avsnittet tar vi først opp de mulige løsningene som er felles for to eller flere hus. Deretter beskriver vi eventuelle andre løsninger for de enkelte husene.

FELLES LØSNINGER

TILDELING AV STYRKINGSMIDLER

Staten og Oslo kommune har målsetting om styrking av indre Oslo øst. Bydel Gamle Oslo er dessuten en av fem "byer" i Miljøverndepartementets miljøbyprosjekt.

Bydelshusene kan sees som virkemidler i dette satsingsarbeidet. Samtidig kan husene oppfylle mer generelle målsettinger for det offentlige. Det er nevnt under beskrivelsen av funksjonene i kapittel 4. Behovet for økonomisk støtte og prioritering av oppgaver vil være forskjellig fra hus til hus. Dersom det offentlige skal gå inn i varige ordninger i forhold til driftsstøtte, må det bli en kommunal oppgave. Kommunen/bydelene kan bevilge midler gjennom sine budsjett. Gjennom bydelshusene er det også mulig for bydelshusene å søke statlig støtte til særlige tiltak. Barne- og familiedepartementet forvalter midler til slikt arbeid i storbyene.

Statlig støtte er det ellers mulig å få til investering gjennom Kulturdepartementets ordninger. Kulturdepartementet gir tilskudd til inntil 1/3 av investeringskostnadene. Ordningen har et tak på en million kroner. Dersom en skal få tilskudd gjennom denne ordningen, må søknaden behandles i forkant av byggingen. Ellers gis statlig støtte i hovedsak til prosjekt som har nasjonalt nedslagsfelt eller har overføringsverdi til andre kommuner. Bydelshus i en normal driftssituasjon kan neppe sies å ha en slik verdi.

MIDLER TIL INVESTERING

Som nevnt over oppleves gjeldsbyrden som et hovedproblem for Vålerenga og Kampen bydelshus. Virkningen er sterkt reduserte muligheter og tilbud til befolkningen. Selv om bydelshusene hadde vært gjeldfrie, ville de vært avhengige av offentlig støtte til å drive aktiviteter som krever kontinuitet. Fullfinansiering av husene vil lette driften seinere og muliggjøre et høyere aktivitetsnivå enn hvis de faste kostnadene blir belastet den enkelte aktivitet.

OVERFØRING AV LÅN

Lånene kan overføres til instanser med gunstigere vilkår. En mulighet er at kommunen tilbyr rente- og/eller avdragsfrihet. Det har vært forsøkt å få til det, men kommunen har ikke villet gå inn på en slik ordning. For Kampen bydelshus kan lånene overføres til institusjoner med lavere renter. En forutsetning for det er at Hypotekforeningen får dekket sine temmelig høye krav i forbindelse med sletting av gjelda.

ØKTE INNTEKTER PÅ UMLEIE

Bydelshusene kan øke inntjeningen noe ved å øke prisene på beboernes bruk av lokalene og leie ut mer på kommersiell basis. Det vil likevel neppe gi tilstrekkelig inntjening. En slik løsning vil dessuten kunne føre til at hensikten med disse husene svekkes. Det er nettopp behovet for gratis/billige lokaler og møteplasser med stor tilgjengelighet som har vært viktige begrunnelser for å ha bydelshus i indre Oslo øst. Dersom utleievirksomheten skal trappes opp vil det være nødvendig med ansatte som kan drive virksomheten og midler til vedlikehold, inventar og utstyr.

Andelslagene har hatt særlig store forventninger til hva de kunne tjene på utleievirksomhet. Hensikten var å tjene mest mulig på tider av døgnet lokalbefolkningen ikke hadde bruk for huset og å drive utleievirksomhet som kunne komme befolkningen til gode. Erfaringen fra Kampen viser at inntektene på utleie ble langt mindre enn antatt. Offentlige etater har vært viktige leietakere, men innstramming i offentlig økonomi førte til at bunnen av utleiemarkedet falt ut. Bydelshusene konkurrerer med mange kurs- og konferansevirksomheter i nærheten. Etter hvert som markedet er blitt strammere er det mulig å få rimelige tilbud med bedre kvalitet.

LANGTIDSUTLEIE

Bydelshusene kan romme virksomheter som leier lokaler over tid. Grønland 28 og Kampen bydelshus skal leie ut/leier ut til kafedrift. Grønland driver utleie til kommunale kontorer på dagtid og har kantine for de kommunalt ansatte. Kampen leier ut rom til håndverkere, musikere og andre. På Vålerenga leier de ut fire hybler.

Offentlige instanser som bruker huset til aktiviteter bør også betale leie for virksomheten enten det er intern møtevirksomhet eller åpne aktivitetstilbud. Utleievirksomheten kan i en del tilfelle medføre at leietakerne har eksklusiv rett til lokalene. Beboernes muligheter for å bruke husene blir dermed redusert.

INNTEKTER PÅ AKTIVITETER

Bydelshusene kan ha arrangement der deltakerne betaler en avgift. Det viser seg i praksis at det er vanskelig å få sikker inntekt på denne måten. Bydelshusene konkurrerer med mange arrangører i nærheten. Tilbudene på bydelshusene må i hovedsak gjennomføres av frivillige og det medfører lite kontinuitet i tilbudene. Mulighetene for å markedsføre aktivitetene er også begrenset.

Befolkningen ser på husene som deres og mener å skulle bruke dem for en rimelig penge. Det vil dessuten være svært krevende for de frivillige knyttet til husene å lage mange, gode arrangement. Det man kan håpe på er at det lages enkeltarrangement som gir inntekt. Det

kan aldri bli mer enn et lite ekstra tilskudd for driften. På Kampen har overskuddet fra bydelsfestivalen "Kjempedagene" ligget på rundt 10.000 kroner og overskuddet fra julemarkedet litt lavere. Dette er tiltak som krever betydelig frivillig innsats og hvor de frivillige delvis dekker utgifter i forbindelse med tiltakene. Normalregnskapet fra Kampen viser at inntekter fra aktiviteter beløper seg til rundt 30.000 kroner i året.

OPPRETTELSE AV FRIVILLIGE ORGANISASJONER SOM EN DEL AV BYDELSHUSENES VIRKSOMHET

Oslo kommune forvalter en ordning med tildelinger til frivillige barne- og ungdomsorganisasjoner med politisk, religiøst eller humanitært innhold. I tilknytning til bydelshusene kan det etableres foreninger eller lokallag med medlemskap som kan nyte godt av denne ordningen.

Det forutsettes da at foreningene følger de retningslinjene som er satt for støtteordningen. Det kan også være mulig at kommunene overfører deler av foreningsstøtten til bydelshusene mot at de tilbyr lokaler til frivillige organisasjoner. Det er en tendens til at de store organisasjonene har problemer med nyrekruttering. Nå ser man en oppblomstring av mindre organisasjoner med utgangspunkt i individets interesser eller problem. (Søholt 1992)

BEBOERNE KAN BETALE MILJØSKATT

Blant borettslag finnes det enkelte som betaler for felles miljøtiltak gjennom husleia. Det har også vært forsøkt i småhusområder. Sofienberg nabosentral var tenkt finansiert gjennom en slik ordning. Der viser det seg at borettslagene trekker seg ut av ordningen. På Kampen har det vært arrangert en innsamlingsaksjon til inntekt for bydelshuset. Den ga inntekter på rundt 40.000 kroner, men er neppe noe som kan gjøres hvert år. Det er svært arbeidskrevende og folk vil gå lei av tiltaket. Det har også vært forsøkt at utbyggerne skal betale en slags miljøavgift til bydelshuset. Flere av dem har brukt bydelshuset i markedsføringen. Så langt har ingen villet gå inn på dette. På Kampen har det også vært forsøkt med en venneforening, men det har ikke vært mulig å få den til å ta av. Grønland 28 får inn midler fra andelshaverne som betaler en årlig avgift. Det er ikke snakk om store inntekter, og det er også en del utgifter forbundet med kontakten med andelshaverne.

SAMARBEID MELLOM OFFENTLIG SEKTOR OG BYDELSHUSENE

For at bydelshusene skal kunne fylles med meningsfulle aktiviteter, vil det være nødvendig med et tettere samarbeid med offentlig sektor. De følgende momentene er beskrevet mer utfyllende i kap. 6.3:

- * Kommunen ved bydelsforvaltningene kan legge noen av sine tjenester til bydelshusene.
- * Offentlige midler kan overføres til bydelshusenes styringsorganer for at de skal utvikle og drive tjenester kommunene vanligvis tar seg av.
- * Bydelshusene kan romme frivillige organisasjoner som utfører betalte oppgaver for det offentlige.
- * Kommunen kan foreta en ytterligere desentralisering og ha et "offentlig kontor" i bydelshusene.
- * Kommunen kan benytte bydelshusene til opplysningsvirksomhet og til møter mellom offentlig og privat sektor.
- * Beboere med behov for hjelp og støtte, som folk med fysiske og psykiske utviklingshemninger eller folk med psykiske problemer, kan ha en arbeidsplass i eller med utgangspunkt i bydelshuset.
- * Bydelshusene kan gi opplæring og være arbeidsplasser eller samlingssteder for arbeidsledige.
- * Bydelshusene kan inngå som en del av et system med lokalbasert økonomi.

4. HVORFOR SKAL VI HA BYDELSHUS?

- åtte påstander om bydelshusenes nødvendighet

Selv om bydelshusene hadde hatt en sikker økonomi, ville ikke det sagt noe om hvordan de fungerer i lokalsamfunnene. I dette kapitlet vil vi framsette åtte påstander om hvilke funksjoner bydelshusene kan fylle for så i neste kapittel å vurdere bydelshusene opp mot disse påstandene.

Miljøverndepartementets nærmiljøsekretariat uttaler i "Sambruk - offentlig virksomhet og nærmiljø" 1991:

"Behovet for møtesteder i nærmiljøet er nært knyttet til den enkeltes livssituasjon og den betydning et godt fellesskap har for hverdagslivet. To forutsetninger må være til stede for at mennesker skal møtes:

- det må være en grunn til å møtes, et formål
- og det må være et sted å møtes."

Bydelshusene bidrar til å innfri disse forutsetningene og de kan gi beboerne i et område muligheter til bedre hverdagsliv.

Vi har i det følgende sammenfattet en del påstander om bydelshusenes funksjoner. Dette er påstander som er kommet til uttrykk i rapporter om bydelshus, i vurderinger fra forsøksvirksomhet og i ulike politiske dokumenter om nærmiljø og lokalsamfunn.

4.1 Et hus som er åpent for alle grupper

Bysamfunnene er fattige på møteplasser der folk kan delta uten noen form for inngangsbillett. Bydelshusene er åpne for alle beboergrupper uavhengig av alder, funksjonsdyktighet, interesser eller kulturell bakgrunn.

Barnetallet i bydelene er økende. For barn, unge og deres pårørende kan bydelshusene gi fritidstilbud og fellesskap. Andre beboere kan glede seg over at ungdommene holder seg vekk fra gata og ens egen trappeoppgang.

Bydel 5 og 6 har høy andel innvandrere og det er få møteplasser der ulike kulturer møtes.

Det bor mange eldre og funksjonshemmete i bydel 5 og 6. Det er mennesker som på grunn av sin livssituasjon oppholder seg mye i nærmiljøet. Tilbud i nærmiljøet er av særlig betydning for dem. I tillegg er disse gruppene en ressurs som i betydelig grad kan trekkes inn i nærmiljøarbeid.

Bydelene har mange arbeidsledige som har behov for nettverk og tilbud om meningsfulle oppgaver.

"På dansekveldene pleide det å være rundt sytti gjester mellom 18 og 80 år. Alle svingte seg til country-, ballroom- og rockemusikk".

4.2 Et sted for sosial kontakt

Bydelshusene bevirker at folk blir kjent med hverandre og at de på sikt kan utvikle nye sosiale nettverk.

Bysamfunn har mange enslige og til tross for at folk bor tett, er det mange som er ensomme. Bydelshusene kan gi grobunn for sosiale nettverk og de kan gi beboere muligheter gjennom ulike aldersfaser. De kan være samlingssteder hvor beboernes egne interesser blir ivaretatt. For at de skal virke slik må de oppleves som en nøytral møteplass og ha et bredt spekter av aktiviteter. Samvær på tvers av grupper kan føre til overraskende allianser, nye kulturelle uttrykk og medvirke til styrking av lokalsamfunnene. Bydelshusenes terskel må være lav sosialt, kulturelt og økonomisk.

"Historielaget er blitt veldig populært. Mange kan mye om bydelens historie og mange har lyst til å lære om den".

Et hus som er åpent dag og kveld, kanskje også i helger og ferier, vil gi et alternativt fritidstilbud. Bydelshusene kan føre til mer "liv" i bydelene.

4.3 Et lokale for aktivitet

Bydelshus gir rom til fest og fritid for folk med små leiligheter. De er tilbud også for beboere som ikke har midler til å benytte vanlige kommersielle kultur- og fritidstilbud.

Bydelene 5 og 6 preges i stor grad av bebyggelse med små leiligheter. Slik sett er det behov for større lokaler i nærmiljøet både for unge og eldre. Det er behov for lokaler der en kan arrangere private fester og delta på aktiviteter som krever god plass, som idrett og lek. Skolene er pålagt inntjening på gymsalene og bydelene mangler idrettshaller.

"På bydelshuset er det blitt holdt både bryllup og begravelser. Det gir folk positiv kjennskap til huset".

Bydelshusene drives etter en ikke-kommersiell modell. Det gjør at lokalene blir rimelige eller gratis for brukergrupper. Mange beboere i disse bydelene har ikke råd til å delta på tradisjonelle kulturaktiviteter. Bydelenes mange innvandrere har ikke tradisjon for å betale for barns fritid. Dersom en skal lykkes med integrering, trengs tiltak som er rimelige.

4.4 Et hus med politisk funksjon

Et bydelshus bidrar til engasjement, lokal oppgaveløsning og å styrke lokaldemokratiet.

Samvær mellom folk kan ofte føre til at det avdekkes behov i nærmiljøet. Derfra er ikke vegen lang til å sette i gang tiltak for å løse felles oppgaver. Det fører til fornyelse og utvikling av tilbudene i bydelene og til samhold mellom beboerne.

"På konferansen kom det fram at barna syntes det var alt for få dyr i området, de ønsket seg en bondegård. I løpet av 1994 vil den gården stå ferdig".

Deltakelse i løsning av felles problemer medfører engasjement og kunnskap om demokratiske prosesser og om samfunnet.

Samvær mellom ulike befolkningsgrupper kan medvirke til økt toleranse.

4.5 Et samlende symbol for området

Et bydelshus gir beboerne tilhørighet og et fast holdepunkt.

Et bydelshus er et symbol for innsats og fellesskap i et nærmiljø. Det er et hus der en kan markere samhold med festivaler og andre arrangementer. Også utad er et bydelshus med på å profilere et område.

"Folk har stått på i årevis for å få et bydelshus. Nå er arbeidet kronet med hell og vi er stolte av huset vårt".

Samfunn med mye inn- og utflytting, svake nettverk og mange utarbeidende trenger "et fyrtårn" som kan representere stabilitet og trygghet uten å være en offentlig institusjon. Åpne bydelshus med aktive ansatte kan ivareta en slik funksjon. Ansatte vil kunne være lokale informanter og støttepersoner for barn og voksne som trenger litt bistand. Allaktivitetshus i sentrumsnære strøk med tilbud til barn og unge kan gi de pårørende trygghet og de unge tilhørighet. Det vil medføre at områdene blir attraktive også for barnefamilier.

4.6 En arena for styrking av frivillighet

Et bydelshus kan virke rekrutterende for frivillige organisasjoner og gir tilbud om deltakelse på ulike ambisjonsnivå.

Bydelshusene slipper frivillige krefter til og bidrar til å utløse lokale ressurser. Det er mulig å delta innenfor en rekke områder og med ulik innsats. Belønningen gis i form av sosial kontakt, deltakelse i fellesskapet og opplevelsen av å utføre meningsfulle oppgaver.

De frivillige organisasjonene kan få møterom og rekrutteringsmuligheter gjennom bydelshusene.

Frivillig innsats kan bidra til å realisere lokale tiltak som kanskje ellers ikke lar seg iverksette.

"Det er mellom 50 og 80 frivillige som tar et tak på bydelsfestivalen enten de steker vafler eller leser dikt. Det hadde ikke vært mulig å arrangere en slik fest dersom folk skulle ha lønn for jobben. Festivalen ville neppe blitt så bra heller".

Erfaringer fra frivillighetssentraler og organisasjoner i storbyer viser at det er et stort potensiale for frivillig innsats blant byboerne. Bydelshusene kan være en arena for rekruttering av frivillige enten via etablerte frivillige organisasjoner, direkte koblet til en etablert frivillig tjeneste eller til andre mer ad hoc pregede tiltak.

Erfaringene med bydelshus er at de utløser lokale ressurser, men det er også klare erfaringer for at frivillighet er sårbart. Tiltaket kan bryte sammen fordi ildsjelene går trøtte og/eller fordi de ikke klarer å rekruttere nye. Det er vanskelig å forplikte folk over tid. Organiseringen er ofte uformell og tiltaket kan rammes av konflikter fordi ingen er i formell posisjon til å løse dem. Rekruttering til deltakelse og tilbudet av aktiviteter vil lett kunne bli smal fordi de som yter en innsats ikke i tillegg makter å rekruttere nye utenfor egen kontaktflate. De aktive kan bli oppfattet som en lukket klubb som det er vanskelig for folk utenfra å komme inne i.

Bydelshus ser ofte nødvendigheten av å ha en lønnet medarbeider som kan stå for daglig drift, mobilisering og samordning. Lønnede medarbeidere viser seg ofte å kunne utløse betydelig frivillige ressurser. Erfaring med drift av frivillighetssentralen i bydel 3 i Oslo, viste at hvert betalte årsverk tilknyttet sentralen utløste seks frivillige. Aktiviteter som krever kontinuitet og planlegging samtidig med at de som driver trenger kompetanse på området, bør sannsynligvis sikres også gjennom betalte medarbeidere.

Hvor mye offentlig innsats som skal til for å utløse frivillighet i bydel 5 og 6 er det ikke mulig å angi. Det vil være både person- og stedsavhengig. Sannsynligvis vil man i lite oversiktlige bysamfunn måtte bruke ressurser på å rekruttere. De to bydelene har dessuten få frivillige organisasjoner som kan delta i den lokale oppgaveløsingen og mange beboere som ikke har tradisjon med dugnader.

Dersom kommunen tenker at en del lokale oppgaver kan løses ved hjelp av frivillig innsats, bør de være klar over hva som skal til for å rekruttere frivillige og bevare entusiasmen. Oppgavene må være varierte og befolkningen bør kunne delta på ulike nivåer. Arbeidet må relativt raskt gi synlige resultater og oppgavene bør i en viss grad være lystpregete. Befolkningen bør oppleve tiltaket som nyttig for lokalmiljøet. Frivillige som yter en innsats for fellesskapet bør slippe å ha utgifter til virksomheten. Positive tilbakemeldinger er minst like viktig som i tradisjonelle arbeidsforhold. Studieturer, seminarer og fester kan også øke motivasjonen.

"Det holdes basar hver jul. De siste åra har inntekten gått til bydelshuset. Folk møtes og lager gjenstander sammen i løpet av året. Disse tingene selges på basaren".

4.7 En arena for forebygging

Et åpent bydelshus fylt med aktiviteter kan heve livskvaliteten for beboere i et område og ha en forebyggende funksjon.

Bydelshusenes forkjempere argumenterer ofte med at husene har forebyggende virkning. Når vi går nærmere inn på argumentasjonen er det som oftest ett eller flere av de foregående punktene som blir trukket fram. Det blir framholdt at bydelshusene kan ha en forebyggende virkning dersom de oppfyller en eller flere av disse funksjonene. Forebygging er politisk prioritert. I forebyggende arbeid blir innsatsen rettet mot forhold i miljøet og samfunnet, ikke bare mot det enkelte individ.

"Mange av de eldre var temmelig fiendtlige overfor innvandrerbarna. De klaget stadig på dem. Vi jobbet en del med problemet og lærte ungene å ta litt mer hensyn. En av de eldre som hadde vært særlig lite vennlig har i ettertid sagt at jeg burde få kongens fortjenestemedalje".

I St.meld. 37: "Utfordringer i helsefremmende og forebyggende arbeid" står det: "Forebygging er likevel ikke først og fremst et spørsmål om økonomi. Regjeringen vil med denne meldingen understreke at vi som samfunn kan sies å ha en etisk forpliktelse til å bidra til å hindre lidelse og nød." Videre sies det at i et forebyggingsperspektiv vil det bli viktig å legge til rette for at den enkelte kan ha sosial kontakt i samsvar med sine ønsker og behov.

Effekten av forebyggende arbeid er vanskelig å måle i kroner. Eventuell virkning synes først etter lang tid, og det kan være usikkert om det var den forebyggende innsatsen som hadde effekt eller om det var andre samfunnsmessige forhold. Forebyggende arbeid blir lett nedprioritert fordi en ofte foretrekker tiltak som gir kortsiktig gevinst. Dette gjør at

bydelshusenes tilhengere ofte ikke når fram ved å argumentere for den forebyggende effekten.

"Området hadde tidligere et eget feltteam på grunn av ungdomsproblemene. Flere av ungdommene "i faresonen" ble trukket inn i arbeidet med rehabiliteringen av bydelshuset. De jobbet der i flere år og lærte mye. Feltteamet så etterhvert ingen grunn til å prioritere området og de trakk seg ut. Flere av de ungdommene som arbeidet med rehabiliteringen av huset tok yrkesfaglig utdanning og er håndverkere i dag".

4.8 En mulighet for samspill mellom private og offentlige interesser

Bydelshusene kan være knutepunkt for privat og offentlig satsing der de to områdene kan benytte og styrke hverandre.

Et annet politisk prioritert område der bydelshusene har en rolle, er styrking av lokal oppgaveløsning og økt egenaktivitet. Bydelshusene kan gi en ramme for samspillet mellom lokale og offentlige instanser.

Verdens Helseorganisasjon sier i en av sine publikasjoner:

"Folk ønsker ikke bare å være representert, men vil delta. Dette er spesielt tilfelle når det angår forhold vedrørende helse, kvalitet og miljøkvalitet, særlig i lokalsamfunnet. Det tjueførste århundret vil bli "tidsalderen for det deltakende demokrati."

Brukermedvirkning og brukerperspektiv vil være nøkkelbegrep i det kommunale utviklingsarbeidet i tida framover. Offentlig sektor innser i økende grad at de må arbeide utadrettet, samarbeide med grupper utenfor forvaltningen og på tvers av sektorer og nivåer for å få til effektiv oppgaveløsning med utgangspunkt i brukernes behov. Planlegging og drift av virksomheter kan foregå i samarbeid med lokale grupper. Det finnes naturlig nok interessekonflikter mellom offentlig organisasjon og lokalt fellesskap. Det må betraktes som naturlige utfordringer, ikke som uønskete bivirkninger.

Stortingsmelding 29 "Om nærmiljøpolitikk" tar opp ressurskopling og desentralisering som viktige elementer i nærmiljøpolitikken.

"Det ligger et stort utviklingspotensiale for fortsatt reell utvikling av velferden i folks egenaktivitet i de små sosiale fellesskap, i nærmiljøene og i de lokale organisasjoner. Det er spesielt i skjæringspunktet mellom offentlig sektor og frivillig sektor at det er behov for å utvikle alternativer og nye samvirkelsesninger. Det vil kunne gi større rom for fleksibilitet og nærhet til folks behov."

"Utfordringen ligger nå i å utvikle en offentlig forvaltning (stat, fylke, kommune) som har lokalsamfunnene som grunnelement, som bidrar til at den individuelle og lokale kreativitet utvikles nedenfra og gir en rettferdigere sosial fordeling."

Bydelshusene er sett på som viktige virkemidler i denne typen politikk.

I England har man en lang tradisjon på at frivillige (som enkeltpersoner eller organisasjoner) driver tiltak med offentlig støtte. I en rapport om utvikling av selvhjelpsgrupper og lokale bydelshus i Haringey i London ble mulige fordeler av og oppgaver som kunne løses lokalt oppsummert til følgende:

1. Delegere ansvar til innbyggerne.
 2. Benytte offentlige midler avsatt til fornyelse til å ansette de mange unge arbeidsledige til å utvikle deres eget nærmiljø.
 3. Opplæring og praksistilbud for unge ledet av lokale organisasjoner.
 4. Aktiv planlegging av tiltak for etniske grupper for å stoppe rasistiske tendenser.
 5. Dagsenter for eldre der unge kunne bistå dem.
 6. Utvide åpningstider for barnetilsyn for å møte behov hos foreldre med skiftarbeid.
- (E.A. Beveney 1990)

Bydelene 5 og 6, som vurderingen omfatter, er atypiske i forhold til Oslogjennomsnittet. De står overfor en lang rekke problemer og utfordringer det vil kreve store ressurser å løse. En del av disse er av en slik art at det ville være naturlig å bidra med løsninger på sentralt eller statlig nivå.

"Enkelte indre bystrøk og drabantbyer får i dag kastet de nye problemene i velferdsstaten innover seg i langt større tempo enn de fleste andre lokalsamfunn. Arbeidsløsheten og gjeldskrisen, som er blitt kastet over Norge på noen få år, har rammet slike samfunn enda hardere enn mer gjennomsnittlige lokalsamfunn. Mens en del norske lokalsamfunn har vansker med å ta imot et innslag på 2 - 3 % flyktninger/innvandrere, må drabantbyer og enkelte indre bystrøk ta imot 30 - 60 %, med de utfordringer som dette måtte medføre for de offentlige institusjoner. Å fristille ressurser til prosjektarbeid, eller til en mer permanent utviklingsenhet, blir derfor et viktig supplement til de faste offentlige institusjonene i slike områder." (Y. Carlsson 1992)

Bydelshusene kan være en arena for lokalt utviklingsarbeid og kontaktetablering.

"De elevene som deltok på "Bydelshus valgfag" arrangerte treff for eldre. Det var populært. De eldre ble både hentet og fulgt hjem av ungdommene".

Vi har gjennomgått de viktigste sosiale og politiske funksjonene et bydelshus hevdes å kunne inneha. Når det argumenteres for bydelshus, gis støtte til bydelshus eller mobiliseres til dugnad i disse, er det ofte med utgangspunkt i en eller flere av disse funksjonene. Til

sammen utgjør de et knippe funksjoner som både lokale politikere, den lokale forvaltningen og de lokale organisasjonene ser positivt på. Det er funksjoner som det offentlige vet må ivaretas om ikke omsorgsbehovene i samfunnet skal vokse oss over hodet. Det er samtidig funksjoner som det offentlige ikke så lett kan dekke. Det dreier seg ikke om profesjonaliserte jobber fra 9 -16. På tross av dette viser det seg vanskelig å utløse offentlige midler, f.eks. til stabil daglig ledelse. Det er i dag vanskelig å prioritere støtte til tiltak som ikke gir direkte målbare effekter på kort sikt. Dette er både bydelshusenes og det offentliges dilemma.

5. VURDERINGER AV DE FIRE BYDELSHUSENE I FORHOLD TIL DE FUNKSJONENE DE KAN IVARETA

I dette kapitlet vil vi gjennomgå de fire husene med hensyn til hva som oppleves som problematiske i forhold til driften. Vi tar utgangspunkt i de åtte funksjonene som er gjennomgått innledningsvis og ser på hva som skal til for å lykkes i forhold til disse. Videre vurderer vi bydelshusenes problemer i forhold til disse faktorene. En del problemområder er felles for flere av funksjonene. En nærmere beskrivelse av bydelshusene i forhold til funksjonene finnes i omtalen av de enkelte husene. Som en vil se der og i omtalen av aktiviteter og frivillig innsats i kapittel 2, så har bydelshusene lyktes med mye. Situasjonen er slett ikke så mørk som en kan få inntrykk av etter å ha gått gjennom alt de sliter med. Delvis fyller bydelshusene de funksjonene de kan ha.

5.1 Er husene åpne for alle?

For at et bydelshus skal oppleves som et tilbud av alle beboergrupper, må huset fysisk sett være tilgjengelig og attraktivt for disse. Videre må huset være åpent på dag- og kveldstid. Kulturelt og sosialt må huset oppleves inkluderende. Tilbudene og mulighetene må være varierte ut fra forskjellige gruppers ønsker og muligheter.

Fysisk tilgjengelighet

Kampen og Vålerenga er delvis tilgjengelige for rullestolbrukere. Både Grønland og Sofienberg mangler tilgjengelighet for folk i rullestol. Grønland skal bygge om slik at funksjonshemmete som er avhengige av rullestol kan benytte deler av huset. Selv om lokalene til Sofienberg nabosentral ligger på gateplan, ligger toalettet i trappeoppgangen. Det vil kreve nokså store ombygninger for å bedre tilgjengeligheten.

Fysisk attraktivitet

Alle husene er i utgangspunktet flerbrukshus, det vil si at ulike brukergrupper skal kunne benytte lokalene til forskjellige aktiviteter. Ingen enkelt brukergruppe kan derfor få utforme lokalene helt etter sitt eget hjerte. Det kan medføre at de blir upersonlige og ikke særlig attraktive for noen gruppe. Både alder og tilhørighet medfører at brukerne har ulike syn på hvordan et attraktivt lokale kan se ut. På Grønland må brukerne i tillegg ta hensyn til at huset er vernet. Det medfører strenge restriksjoner.

Slitasjen på husene er stor. De to husene som har vært i drift lengst ser temmelig nedslitte ut. Renhold er et annet problem, bydelshusene har dårlig råd og begrensede muligheter til å holde standarden vedlike. Det viser seg at det er vanskelig å få til vedlikehold og renhold utelukkende på frivillig basis. De som bruker lokalene har ofte selv ansvar for renhold og det inventaret de benytter. For de husene som ikke har ansatte er det vanskelig å følge opp at dette overholdes.

"De valgte det billigste gulvbelegget og nå ser det ikke ut. Vi er nødt til å legge nytt gulv og det har vi ikke råd til".

Åpent på dag- og kveldstid

Ingen av bydelshusene står åpne for dem som kunne tenke seg "å stikke innom". Husene er åpne i den grad ansatte eller frivillige holder det åpent. Tilbudet blir da gjerne en organisert virksomhet. Husene er ellers åpne for organisasjoner og private arrangementer. Alle husene har ubenyttet kapasitet.

Kulturelt og sosialt inkluderende

I et hus som skal benyttes av "alle" vil det lett oppstå interessen motsetninger. Det kan gå på hvor mye enkelte grupper skal bruke huset, om det er noen grupper som ikke skal bruke det, hva tilbudene skal koste for brukere, hvordan rommene skal se ut og hva slags utstyr og inventar som skal kjøpes inn. Dersom enkelte grupper får dominere, kan det medføre at andre grupper trekker seg ut. På sikt kan folk oppfatte at huset bare er åpent for bestemte beboergrupper. Det krever initiativ å oppsøke en ukjent virksomhet og bli kjent med mulighetene den gir.

"Kafeen, den er bare for folk fra Kampen vest".

De tre andelslagene kan sies å være et resultat av hovedsaklig yngre, aktive, ressurssterke beboeres innsats. Beboere som ikke har deltatt i det arbeidet opplever delvis husene som "et sted å være" for grunnleggerne og deres nærmeste. De opplever at de selv faller utenfor bydelshusets målgruppe. Det er også mulig at husenes opprinnelige idè om å være et hus for "alle" ikke kan la seg gjennomføre. Muligheten beboerne har for å velge andre tilbud er stor i bydelene.

I det materialet vi har ser det ut til at de husene med litt driftserfaring har fått en skjev profil ut fra tanken om allaktivitetshus. De organiserte tilbudene har i all hovedsak gått til barn og unge. Årsakene til det kan være at pårørende til barn og unge er særlig engasjert i nærmiljøet og at de avdelingene i bydelsforvaltningene som har interessert seg for bydelshusene i hovedsak har representert oppvekstsektoren. Til tross for at bydelene har mange innvandrere, har de nesten ikke vært representert i husenes styrever. Voksne innvandrere bruker husene lite, bortsett fra Sofienberg. Barn og unge fra fremmede kulturer deltar på aktiviteter. Tilbudet på Sofienberg er det stort sett innvandrere som benytter.

Bortsett fra kafevirksomhet og bydelsfester har husene ingen faste åpne tilbud. Terskelen for deltakelse kan sies å være temmelig høy.

Varierte tilbud og muligheter

Tilbudene husene gir er som nevnt i hovedsak tilbud til barn og ungdom. Som nevnt har alle husene ledig kapasitet. I det er det en mulighet for beboerne til å dra i gang aktiviteter. De må i all hovedsak planlegges og drives av frivillige. Det er krevende og ikke alle har ressurser og tid til det. Mulighetene i husene er mange og kan utnyttes bedre både av private og offentlige. Andelslagene har planer om, eller har, kafeer som er åpne for alle, selv om de kanskje ikke oppleves slik.

5.2 Er husene steder for sosial kontakt?

Deltakelse på aktiviteter i bydelshusene og i tilknytning til dem kan gi folk sosial kontakt. Sosiale nettverk tar det tid å utvikle. For at slike nettverk skal dannes, utvikles og opprettholdes må det være en del aktiviteter og tilbud som har kontinuitet over tid.

Sosial kontakt

Det ser ut til at bydelshusene i hovedsak rekrutterer like deltakere til aktiviteter og at det ikke oppstår særlig kontakt på tvers av alder eller sosial tilhørighet. Slik kontakt oppstår i hovedsak på åpne tilbud som markeder, festivaler og utstillinger.

"Vi trodde juleballet bare var for de som har vært aktive i huset".

Sosiale nettverk

Noen aktiviteter strekker seg over tid. Det kan både gjelde åpne fritidstilbud eller representasjon i styrer og komiteer. Gjennom deltakelse som strekker seg over tid kan det oppstå sosiale nettverk. På grunn av manglende kontinuitet og rekruttering til aktivitetene vil det i hovedsak være de mest aktive som oppnår å utvikle slike nettverk gjennom bydelshusene. Ingen av bydelshusene har økonomisk sikkerhet til å kunne gi tilbud som strekker seg over tid. Tre av husene har lønnede medarbeidere. Disse jobber i midlertidige avtaler. Usikkerhet og brudd i ansettelsesforhold gjør det vanskelig å få til løpende drift.

Mange av tilbudene drives av frivillige. Det er tilbud der en ikke kan forutsi kontinuitet. Tiltakene må starte "på nytt" hver gang og viktig kunnskap går tapt ved stadig utskifting av personell.

"Bydelshuset er et typisk sted hvor alt har vært gjort før, men ingen kan fortelle om det fordi de som deltok da er borte nå".

5.3 Tilbyr husene lokaler for aktivitet?

Dersom bydelshusene skal bli tatt i bruk av beboere må de ha rom og utstyr som tilfredsstillter brukernes ønsker. De må både ha størrelse, utforming og tilgjengelighet som gjør dem attraktive. Kostnadene i forbindelse med private eller åpne arrangementer må ligge på et akseptabelt nivå for brukerne.

Videre vil det være en stor fordel om bydelshusene har ansatte som kan bidra til driften av åpne aktiviteter og å sette i gang nye tiltak.

Rom som tilfredsstillter brukernes ønsker

En del problemer rundt tilgjengelighet, vedlikehold, renhold og utforming er beskrevet i punktet: "Et hus som er åpent for alle grupper". Husenes størrelse og utstyr setter også rammer for bruksområdene. De to minste husene har p.t. et fellesrom hver på henholdsvis 40 og 60 m². De har ikke muligheter til å ha flere aktiviteter samtidig. De to største husene er på henholdsvis 1.000 og 500 m². De har mange rom og kan huse ulike aktiviteter. Grønland mangler imidlertid en skikkelig stor sal til konferanser, kulturvirksomhet og som kan gi rom til plasskrevende aktiviteter. Huset er dessuten dårlig lydisolert og aktiviteter som medfører bråk kan ikke drives samtidig med andre aktiviteter. Selv om Kampen bydelshus er stort, kan ikke nødvendigvis brukerne benytte seg av det. På grunn av dårlig økonomi har andelslaget leid ut to store rom til kafeen i tillegg til kafelokalet.

Utstyr

Som nevnt innledningsvis er det behov for idrettshaller i bydelene. Bare i Kampen bydelshus er det mulighet til å drive idrettslige aktiviteter og også der setter rommenes utforming klare grenser for virksomhet.

Manglende og dårlig utstyr er et problem i forhold til å benytte husene fullt ut. Utstyret varierer i de ulike husene, noen mangler teknisk utstyr til kurs og konferanser, andre mangler servise. Bare ett hus har lydanlegg. Grupper som stiller særlige krav til utstyr eller inventar finner neppe bydelshusene attraktive. Manglende lagerplass er også et problem for organisasjoner eller kursarrangører som vil bruke lokalene over perioder. Ingen av husene har permanent scene og utstyr til teaterforestillinger.

Kostnader i forbindelse med bruk av husene

Bydelshusene ligger i områder der beboerne har lav gjennomsnittsinntekt. Aktuelle brukergrupper som barn og eldre har dessuten begrensede muligheter til å betale for å benytte husene. Dette er et dilemma for husene fordi de regner med at utleievirksomheten skal være en inntektskilde. Det innebærer at leien minst bør dekke de utgiftene bydelshusene har i forbindelse med virksomheten. Presset på å skaffe inntekter kan medføre at husene må prioritere grupper som kan betale for bruken av husene. Åpne fellestilbud drevet av frivillige blir det i hovedsak ikke krevd leie av. Alle husene ligger lavt i utleiepriser til frivillige organisasjoner og foreninger. I en del tilfeller betales leien eller deler av den i form av frivillig innsats.

Ansatte

Ingen av husene har faste ansatte. Grønland og Kampen har midlertidige medarbeidere, henholdsvis på heltid og deltid, til å jobbe med å utvikle og drive aktiviteter. Begge disse stillingene er svært usikre. Prosjektleder på Grønland og miljøarbeider på Kampen er ansatt ut 1993. De som arbeider på "Etter skoletid"-tilbudet på Sofienberg er også midlertidig ansatte.

5.4 Har husene politisk funksjon?

For at beboerne sammen skal få ideer til felles oppgaveløsning trengs arenaer der folk kan samles og lokaler som åpner for mulige tiltak. Videre vil det ofte være behov for penger og/eller kunnskap om hvordan en kan skaffe penger for å iverksette tiltakene.

Dersom husene skal gi grobunn for kontakt og toleranse, må de oppleves som attraktive for flere brukergrupper. De bør også være utformet slik at ulike brukere kan benytte husene samtidig.

Arenaer der folk kan samles

Dette er drøftet under de foregående tre punktene.

Penger til drift

Ingen av husene har driftsmidler til å sette i gang tiltak. Dersom husene har driftsmidler, er de knyttet opp til en bestemt aktivitet. Husene søker i hvert tilfelle stat og/eller kommune om midler til drift og lønn til tidsbegrensede tiltak.

Husenes utforming

Dette er drøftet under punktet: "Et lokale for aktivitet".

5.5 Er husene samlende symbol for områdene?

Dersom bydelshusene skal virke samlende, må folk i området ha kunnskap om husene og hva de representerer. Positiv omtale gjennom medier kan virke forsterkende på symboleffekten. Beboerne må enten selv ha positive erfaringer fra å bruke huset og/eller huset må gi tilbud som folk mener er positive for området. Det krever også at tilbudene må ha en viss kontinuitet.

Dersom bydelshusene har faste medarbeidere, vil det kunne medføre økt bredde i tilbudene og bedre informasjon om mulighetene. Ansatte vil kunne representere en fast kontakt og stabilitet for brukere.

Kunnskap om husene

Generelt virker det som kunnskapen om husene er størst blant mindre grupper av interesserte beboere og unge. En god del av beboerne i områdene kjenner neppe til de mulighetene de har til å ta husene i bruk. Samtidig har husene en positiv symboleffekt både for folk som bor i området og for folk i andre deler av byen.

Beboernes erfaringer

Selv om vi ikke har tall på hvor stor andel av befolkningen som bruker husene, så mener vi å ha belegg for at brukergruppene bare utgjør mindre deler av befolkningen.

"Vi frykter at huset kan gå innholdsmessig konkurs".

Kontinuitet i tilbudene

Manglende forutsigbarhet i tildelingene og mangel på fast ansatte medfører at tilbudene må starte opp på nytt hver sesong og/eller at tiltak ikke blir videreført.

Faste medarbeidere

Ingen av husene har faste medarbeidere som kan drive utadrettet virksomhet og ivareta kontinuitet.

5.6 Er husene arenaer for styrking av frivillighet?

Frivillige organisasjoner trenger rimelige lokaler. Det trenger også folk som ikke er medlem i organisasjoner, men som vil jobbe frivillig. De mulighetene husene gir kan føre til at frivillige enkeltvis eller i grupper organiserer aktiviteter og/eller jobber med andre fellesoppgaver. For at mange ulike personer og grupper skal engasjere seg, ta huset i bruk og jobbe frivillig må huset være åpent for ulike sosiale og kulturelle ytringsformer. Beboerne må videre ha kjennskap til husene og de mulighetene det har. Ansatte vil kunne bevirke til å rekruttere frivillige.

De momentene som nevnes her, og som vil kunne styrke frivilligheten (rimelige lokaler, åpent for ulike sosiale og kulturelle ytringsformer, kjennskap til husene og ansatte), er drøftet under punktene over.

5.7 Er husene arenaer for forebygging?

Husene kan klart sies å være arenaer der sosiale nettverk bygges. Det drives også positive aktiviteter i husene. Det betyr at de kan ha en forebyggende funksjon. Hvor mye som oppnås på dette området avhenger av kontinuitet og overskudd til å innfri de øvrige funksjonene som er beskrevet foran. Hvis husene er åpne for alle, tilbyr sosial kontakt og et bredt spekter av aktiviteter vil den forebyggende funksjonen bli styrket. Likeledes styrkes funksjonen hvis folk inviteres til deltakelse og frivillig innsats og hvis deltakelsen gir en opplevelse av mening og fellesskap.

I tillegg er det kanskje særlig samarbeid mellom privat og offentlig virksomhet som kan ha forebyggende funksjon i forbindelse med bydelshusene. Det kan oppnås hvis offentlig og privat sektor går sammen om lokale tiltak for bestemte grupper.

5.8 Er det samspill mellom offentlige og private interesser?

Dersom bydelshusene skal være en arena for samspill mellom offentlige og private interesser, vil det kreve at både offentlig sektor og bydelshusene ser mulighetene som ligger i et slikt samvirke. Den mest aktuelle samarbeidspartneren for bydelshusene i driftsperioden vil være bydelsforvaltningene. Kommunen sentralt og statsforvaltningen kan også være samarbeidspartnere for bydelshusene, men da gjerne gjennom bydelsforvaltningen.

Det offentlige må være opptatt av nye og utradisjonelle måter å løse oppgaver på nær eller i samarbeid med brukerne. I tillegg må frivillig innsats sees på som en verdi i seg selv som det offentlige må være villig til å stimulere, ikke bare for å spare penger. Private må godta de vilkårene som offentlige instanser trenger å sette for sitt engasjement.

Både offentlig sektor og bydelshusene må se mulighetene

Staten har over lengre tid gitt støtte til lokalt utviklingsarbeid og støttet bydelshus i en etableringsfase og/eller prosjektperiode. Kommunale etater har også bidratt i oppstarten. Overgangen til normal drift, fra relativt romslige overføringer til nesten ingen ting, har vært dramatisk for husene.

Bydelshusene har i hovedsak fått leve sine egne liv uten særlig kontakt med bydelsforvaltningene. I den grad det har vært kontakt, har det hovedsakelig vært et resultat av bydelshusenes/beboernes initiativ. Det kan være flere grunner til at det har vært lite samarbeid. Bydelshusene har ikke ønsket å bli en "kommunal virksomhet". Kommunen har hatt en tradisjon på å løse problemene innenfor egen sektor og er først i den seinere tid blitt opptatt av lokal problemløsning i samarbeid med beboere. Bydelenes innsats går dessuten i all hovedsak til lovpålagte oppgaver og generelt forebyggende arbeid og innsats rettet inn mot andre beboere enn klientene/pasientene har det vært lite rom til. De midlene som har gått fra bydelene til bydelshusene har stort sett gått til aktivitetsledelse. I de siste par åra har samarbeidet vært økende.

6. HVA MÅ LIGGE TIL RETTE DERSOM BYDELSHUSENE SKAL OPPFYLLE FUNKSJONENE?

I dette kapitlet drøfter vi ideer til løsninger for de fire bydelshusene. Vi tar utgangspunkt i de funksjonene bydelshusene kan fylle, som er beskrevet i kapittel 5. Husene er av svært forskjellig karakter og løsning for dem kan være forskjellig.

6.1 Hvordan oppnå bedre tilgjengelighet og økt aktivitetsnivå?

Manglende bredde i deltakelse, begrensede muligheter til å bruke husene og manglende bredde på aktivitetene er de mest iøynefallende problemene for husene i forhold til de funksjonene de kan fylle. Fast ansatte medarbeidere vil kunne redusere disse problemene:

ANSATTE KAN MEDVIRKE TIL Å HOLDE HUSENE ÅPNE, TIL Å UTVIKLE TILBUD OG Å REKRUTTERE BREDERE.

Det er ikke realistisk å tro at frivillige knyttet til husene i større grad skal drive markedsføring og aktiv rekruttering av nye brukergrupper. Det er heller ikke sannsynlig at de frivillige i særlig utstrekning kan påta seg å utvikle og drive nye aktiviteter.

Ut fra bydelshusenes størrelse og kompleksitet vil behovet for ansatte være forskjellig. Kampen bydelshus kan trenge en daglig leder, Grønland 28 en kombinasjon av daglig leder og aktivitetsleder, mens de to minste i hovedsak trenger medarbeidere som kan drive aktiviteter.

Viktige oppgaver ansatte kan ta seg av:

- Rekruttering av frivillige
- Rekruttering av nye grupper og utvikle og følge opp nye tiltak
- Helhetlig profilering av virksomheten og sikring av målsettingene
- Markedsføring
- Sikre kontinuitet og kvalitet
- Bevare kunnskap
- Kontakt med offentlige instanser - utvikling av ideer og oppfølging av søknader
- Aktivitetsleder
- Kontaktperson

I tillegg vil ansatte kunne ivareta administrative oppgaver:

- Oppfølging og sikring av økonomi
- Daglig ledelse av husene
- Ivaretagelse av administrative rutiner som utleie, oppfølging av medarbeidere, oppfølging av faste leietakere o.s.v.

To av husene disponerer svært små areal. Det begrenser mulighetene til å drive husene som allaktivitetshus.

VÅLERENGA OG SOFIENBERG BØR FÅ MULIGHETER TIL Å TA I BRUK STØRRE AREAL TIL VIRKSOMHETEN SLIK AT HUSENE KAN FUNGERE SOM FELLESHUS.

Begge husene disponerer så små lokaler at bare en gruppe kan bruke huset samtidig. På Sofienberg har det utviklet seg til at bare en gruppe bruker huset. Mulighetene for å fylle nødvendige funksjoner blir små.

Begge husene har utvidelsesmuligheter. Andelslaget på Vålerenga bydelshus eier andre etasje i bydelshuset. Denne leier de ut for å kunne betjene gjelda. Nabolokalet til Sofienberg er et delvis tomt lager. Ved å ta det i bruk ville lokalene utvides til det dobbelte og bruksområdene økes betraktelig.

6.2 Hvordan kan bydelshusene oppnå kontinuerlig drift, mangfold i tilbudene og stabil økonomi?

FORPLIKTENDE SAMARBEID OG SAMVIRKE MELLOM KOMMUNEN OG BYDELSHUSENE.

Økt samarbeid og samvirke med kommunen kan bli en mulighet for bydelshusene og for kommunen. Selv om ikke bydelshusene bør bli en offentlig virksomhet, ser det ut til at de er avhengige av offentlige tilskudd for å få hjulene til å gå rundt. Dersom offentlige midler skal brukes i driften av husene bør også offentlige instanser inngå avtaler med husene om hva pengene skal gå til og hvilken profil virksomheten skal ha uten at de dermed skal styre i detalj. Å sikre driften og å utvikle/drive aktiviteter i dem må være hovedintensjonene med eventuelle tildelinger.

Samarbeidsrelasjonene mellom offentlig sektor og lokalsamfunnene kan være organisert på forskjellig måte med hensyn til forankring, hvem som er premissleverandør, likhet og ulikhet mellom partene, myndighet osv. Det finnes tre hovedformer for styring av slike samarbeidstiltak. For det første brukerstyring, der brukerne i hovedsak definerer mål, har

kontroll over ressursene og hva som skal gjøres. Kommunen deltar når brukerne finner det formålstjenlig. For det andre samarbeid der kommunen, frivillige organisasjoner, frivillige og andre deltar på lik linje. For det tredje de kommunestyrt hvor de frivillige utfører tjenestene, men ikke deltar i styringen. (Søholt 1992)

For samarbeidet mellom de fire bydelshusene og offentlig sektor, er de to første modellene mest aktuelle. Bydelshusene har sterk lokal forankring og har ingen tradisjon på styring fra kommunens side. De to første modellene innebærer også at de frivillige trekkes med og har innflytelse på prosessene, noe som kan virke motiverende og rekrutterende.

BYDELSHUSENE KAN FÅ TILBUD OM VEILEDNING BÅDE I OPPSTARTEN OG I DRIFTSFASEN.

Dersom prosjektene hadde vært fulgt opp av en veileder gjennom forsøks- og etableringsperioden kunne noen av problemene knyttet til overgangen til normal drift vært redusert. Forsøk med felleshus og evaluering av kulturbygg viser at veilederfunksjonen er svært viktig.

Også i driftsfasen vil det være behov for veiledning både på interne forhold og på utviklingsspørsmål. Nettopp mulighetene for samarbeid mellom offentlig sektor og bydelshus kan være et aktuelt område for veiledning. I Kulturbyggevalueringen 1990 viser rådgiving eller veiledning seg å være sterkt etterspurt først og fremst innenfor områder som økonomi, organisering og drift.

6.3 På hvilke områder kan det offentlige og bydelshusene samarbeide?

Det kan videre tenkes flere typer tjenester som kan være et samarbeid mellom bydelshusene og offentlig sektor. Bydelshusene kan som nevnt også bli et virkemiddel i styrkingen av lokalsamfunnene og utvikling av tilbud det offentlige ikke har tradisjon på. Det kan være på grunn av den tunge strukturen i offentlig forvaltning og systemenes begrensninger i forhold til endring. Det kan også være på grunn av de offentlige virksomheters tradisjonelle inndeling i sektorer.

"Tradisjonelle offentlige virksomheter makter ofte ikke å ta lokalsamfunnene på pulsen og å møte utfordringene med raske løsninger. Små utviklingsenheter har stor frihet til å målrette sine ressurser mot oppgaver som ingen andre tar ansvar for. De tunge offentlige institusjonene er ofte for stive til å gjøre brå vendinger i ressursbruken." (Y. Carlsson 1991)

"Det kan se ut til å ligge en motsetning mellom lokalsamfunnets interesser og den sektoriserte forvaltning. Mens sektorene forvalter og planlegger delinteresser, er lokalsamfunnet en funksjonell helhet for de som bor der." (T. Ressem 1993)

KOMMUNEN VED BYDELSFORVALTNINGENE KAN LEGGE NOEN AV SINE TJENESTER TIL BYDELSHUSENE.

Det vil innebære at kommunene leier en del av husene og driver en kommunal tjeneste i dem. Det forutsetter at bydelsforvaltningene inkluderer de mulighetene som ligger i bydelshusenes lokaler i sine planer. Kulturbygg og bydelshus i andre kommuner inneholder eldrecentra, fritidsklubber, barnehager og helsesentra.

OFFENTLIGE MIDLER KAN OVERFØRES TIL BYDELSHUSENES STYRINGSORGANER FOR AT DE SKAL UTVIKLE OG DRIVE TJENESTER KOMMUNENE VANLIGVIS TAR SEG AV.

Det vil innebære at kommunen overfører midler til lokaler, lønn og utstyr til bydelshusene og at bydelshusene selv utvikler og driver tilbudet/aktiviteten. Virksomheten blir da ikke kommunal. Det kan gjelde aktiviteter som barnetilsyn, eldrecenter, dagsenter, ungdoms tiltak osv. En del av de tilbudene bydelshusene har eller har hatt er organisert slik. Fordelen med ordningen er at den kan bli fleksibel og ubyråkratisk. I tillegg vil den kunne bli rimelig fordi en ikke trenger å følge de samme retningslinjene og tradisjonene som offentlige ytelser forholder seg til. Det viser seg dessuten at det er enklere å rekruttere frivillige til innsats i virksomheter som ikke ansees som offentlige.

For bidragssystemene kan denne ordningen medføre en viss usikkerhet i forhold til kvaliteten og kvantiteten på de tilbudene de betaler for. For å unngå det bør det lages klare avtaler med bydelshusene om hva tilbudet skal innebære og hva tildelingene skal brukes til.

BYDELSHUSENE KAN ROMME FRIVILLIGE ORGANISASJONER SOM UTFØRER BETALTE OPPGAVER FOR DET OFFENTLIGE.

En del frivillige organisasjoner driver tjenester som det offentlige betaler for. Det er virksomheter som besøkstjeneste, frivillighetssentral, kontakttelefon o.a. Disse aktivitetene kan drives fra bydelshusene.

KOMMUNEN KAN FORETA EN YTTERLIGERE DESENTRALISERING OG HA ET "OFFENTLIG KONTOR" I BYDELSHUSENE.

Selv etter desentraliseringen er det temmelig stor avstand mellom beboerne og offentlige tjenestesteder. Det å oppsøke offentlige kontorer kan oppleves som problematisk både

fordi de ligger langt unna, fordi terskelen er høy og det kan oppleves som stigmatiserende. Kommunen kan bedre situasjonen ved å etablere flere små virksomheter. De ansatte kan både ha til oppgave å drive tradisjonell tjenesteyting (oppsøkende virksomhet, hjemmehjelp, frivillighetsentral o.a.) og å drive informasjon og enkel saksbehandling. De ansatte kan virke som døråpnere inn mot offentlig virksomhet. En kommunalt ansatt i lokalsamfunnet vil gi kommunen økt kjennskap om de muligheter og problemer som finnes i områdene. Gjennom det vil en lettere kunne sette i gang tiltak og trekke på lokale ressurser.

Fra England kjenner vi til lokale informasjonskontor dit folk kan ringe eller komme og få svar på alt mellom himmel og jord. Dit ringer også politikere og offentlig ansatte for å få informasjon om forholdene i områdene. Dette er kontorer som blir svært mye benyttet.

KOMMUNEN KAN BENYTTTE BYDELSHUSENE TIL OPPLYSNINGS- VIRKSOMHET OG TIL MØTER MELLOM OFFENTLIG OG PRIVAT SEKTOR.

Bydelshusene er en egnet arena for å drive informasjon til beboerne. Det kan være ren opplysningsvirksomhet og/eller konferanser der kommunen kan komme i dialog med beboerne. Det kan være lettere å rekruttere folk til å delta på samlinger i lokalmiljøene.

BEBOERE MED BEHOV FOR HJELP OG STØTTE, SOM FOLK MED FYSISKE OG PSYKISKE UTVIKLINGSCHEMMINGER ELLER FOLK MED PSYKISKE PROBLEMER, KAN HA EN ARBEIDSPASS I ELLER MED UTGANGSPUNKT I BYDELSHUSET.

I tilknytning til bydelshusene kan det opprettes ulike tilrettelagte arbeidsplasser. Det kan være at enkeltpersoner får tilbud om arbeid i huset som miljøarbeider, vedlikeholdsarbeider eller som medarbeider i kafevirksomheten. Bydelsforvaltningene har gjennom HVPU-reformen bl.a fått ansvar for å gi de psykisk utviklingshemmede arbeidstilbud. ASVO-ordningen åpner for muligheten med å etablere bedrifter for folk med yrkeshemming. En slik bedrift kan ha sete i bydelshusene. Det vil særlig være aktuelt for de to største husene. Bydelshusene egner seg ikke så godt til arbeidsplasser som krever store lokaler og mye teknisk utstyr. En ASVO-bedrift kan yte tjenester både overfor offentlig sektor og i forhold til private. Bedriften kan utvikle tjenester innenfor områder som vedlikehold, småreparasjoner og parkstell. Det kan også være bedrifter som driver innenfor andre håndverksområder som rammeverksted, sykkelverksted, trykkeri og husflid. Det kan også være aktuelt med ASVO-bedrifter som kan drive kafé- og cateringvirksomhet. Fordelen med å legge bedriften til bydelshusene er at arbeidsplassen blir en del av et nærmiljø. Arbeidstakerne vil også lett kunne ta husene i bruk utenom arbeidstid. Vi har etter hvert en rekke positive erfaringer fra slike tiltak.

BYDELSHUSENE KAN GI OPPLÆRING OG VÆRE ARBEIDSPlassER ELLER SAMLINGSSTEDER FOR ARBEIDSLEDIGE.

Det er svært mange arbeidsledige i de to bydelene. Bydelshusene kan tilby meningsfulle oppgaver og opplæring til noen av disse. Det kan også startes jobbsøkningsgrupper eller bedrifter som kan bemannes av arbeidsledige. En del arbeidstakere vil ha behov for særskilt tilrettelegging og oppfølging. Ved en slik bedrift vil det kunne være arbeidsledere med særlig kompetanse i forhold til svake arbeidstakere.

BYDELSHUSENE KAN INNGÅ SOM EN DEL AV ET SYSTEM MED LOKALBASERT ØKONOMI.

I England har de erfaring med å drive økonomisk virksomhet med utspring i lokalmiljøet. Virksomheter som både eies, drives og kontrolleres av folk i de samme miljøene. Disse virksomhetene imøtekommer lokale behov som verken næringslivet eller det offentlige ville prioritert. Bedriftene sysselsetter folk i nærmiljøet og alt overskudd fra virksomhetene pløyes tilbake til lokalsamfunnene slik at nye virksomheter kan startes opp. Eksempler på slike virksomheter kan være barnetilsyn, brukthandel, kafè, barnebondegård, gartneri o.a.

7. HVA SKAL TIL FOR Å LYKKES MED BYDELSHUS?

- en oppsummering som også bygger på erfaringer fra andre allaktivitetshus/felleshus/bydelshus

De problemene de fire bydelshusene står overfor er på ingen måte spesielle for disse. Dersom vi sammenlikner med erfaringer fra etablering og drift av andre allaktivitetshus/bydelshus ser vi at dette er generelle problemer. En del av disse funnene er beskrevet i den følgende teksten. Oppsummeringen viser også at de fire bydelshusene som er med i denne vurderingen har oppfylt kriteriene på mange områder. De kan derfor langt på veg sies å være vellykkete.

Vi har tatt med beskrivelser av trusler og muligheter i husenes ulike faser; forankring, iverksettelse, oppstart, drift og framtid. Det beskrives videre hvordan utforming, styring og drift påvirker mulighetene for å lykkes med tiltaket. Dette for å kunne se mer helhetlig på bydelshusene. Mange av de husene denne oppsummeringen bygger på er resultat av et kommunalt initiativ. Tre av husene i vurderingen er resultat av beboeres initiativ. Viktigheten av forankring til lokale beboergrupper blir derfor ikke særlig relevant for de husene. Sofienberg nabosentral er det derimot USBL som tok initiativ til.

Dette avsnittet bygger på følgende:

I 1988 ble et større arbeid med forsøk med felleshus avsluttet. Det var NBI som bearbeidet erfaringene. Kampen bydelshus og Grønland 28 ble beskrevet i rapporten. Bl.a. sies det i den noe om hva som fremmer og hemmer etablering og drift av felleshus. De fleste husene var i oppstartfasen da dette arbeidet ble avsluttet. De var i en forsøksperiode med tilgang på ekstra ressurser. Men en del av erfaringene har også gyldighet i en driftsfase. Her er det lagt vekt på de momentene som påvirker driften. I undersøkelsen ble også behovet for evaluering av driften etter en periode påpekt.

I 1991 utarbeidet SINTEF heftet: "Sambruk - offentlig virksomhet og nærmiljø". Heftet er utarbeidet med tanke på å være et hjelpemiddel for kommuner, organisasjoner og planleggere av fellesbygg og beskriver bl.a. de mer fysiske forutsetningene for at husene skal fungere.

I begynnelsen av 1993 ble det arrangert en landskonferanse for allaktivitetshus. Dit var også bydelshusene denne vurderingen omfatter invitert. De rundt hundre deltakerne kom stort sett fra aktivitetshus med faste offentlige tilskudd og ordnete personalforhold. Resultatene fra de oppgavene representantene fra husene jobbet med kan likevel ha gyldighet for "våre" bydelshus og være interessante for denne vurderingen. Synspunktene

er hentet fra rapporten: "Rapport fra Landskonferansen for norske allaktivitetshus på Stovner 15-17 februar-93."

Synspunkter som er kommet fram i intervju med representanter fra bydelsforvaltningene er også tatt inn under kapitlet.

Stavanger kommune har vært en foregangskommune i arbeidet med å bygge opp kommunale bydelshus. Fritidssjefen i kommunen har beskrevet det i heftet "Livet i bydelene" som inngår i serien "Bedre nærmiljøer". Erfaringer derfra har vi også bygget på når vi har satt opp kriterier for å lykkes.

BYDELSHUS I STAVANGER

Allerede i 1969 lanserte Kjølvs Egeland ideen med bydelshus i kulturplanen for Stavanger kommune. Det ble seinere vedtatt at alle bydelene i Stavanger skulle ha egne bydelshus. I prosjektet var det en forutsetning at bydelene selv skulle ha maksimal innflytelse over drift og utvikling. Man innså at kommunene måtte stå som eier og ta medfølgende ansvar, men at myndighet måtte delegeres.

Det første bydelshuset ble åpnet i 1974. Fram til 1987 ble det åpnet fem til. I dag er det to bydeler som mangler slike hus. Hvert bydelshus betjener i gjennomsnitt 10.800 personer. Bydelshusene skal brukes til foreningsarbeid, kulturaktiviteter og miljøskapende aktiviteter.

Mobilisering/forankring

Befolkningens ønsker skal inn allerede på planleggingsstadiet. Det gjør det mulig å utløse lokale ressurser og få til en samordning av offentlig og privat innsats.

Organisering

Bydelshusene er organisasjonsmessig tilknyttet hovedavdeling for kultur og fritid. En vesentlig del av arbeidet *de* driver foregår i bydelene. Arbeidstakerne er organisert i bydelsteam. Teamene består av fritidskonsulent, barne- og ungdomskonsulent, klubbleder i halv stilling, fritidsassistenter på deltid og rengjøringsassistent. Fritidskonsulentene er daglig leder for bydelshusene og er husstyrets sekretær. Hvert bydelshus har et husstyre på 7 personer oppnevnt av bydelsutvalget. Representantene er fra bydelsutvalget og fra brukergupper i huset. Styrene har disposisjons- og styringsrett over bydelshusene.

Brukere

Bydelshusene skiller mellom hovedbrukere, faste brukere og tilfeldige brukere. De faste brukerne har plass i husstyret. Hovedbrukerne er eldresentra, fritidsklubber, korttidsbarnehager og uteseksjonen. Det vil si kommunale tjenester. Faste brukere er alle slags foreninger, kurs og utvalg. Tilfeldige brukere kan være folk som har behov for lokaler til fester, utstillinger, konserter m.v. Det oppleves som viktig å tilgodese de spontane uttrykkene.

Økonomi

Kommunen dekker investerings- og driftsutgiftene. Et bydelshus kostet omtrent 750.000 kroner i året i 1989. Det inkluderte lønn og faste driftsutgifter. Utgiftene utgjorde ca. 70 kroner pr. innbygger i bydelen. Hovedbrukerne har egne driftsbudsjett. Bare 1,5% er satt av til arrangementer. Åpne tiltak som ikke er selvdekkende må baseres på alternative finansieringskilder. Husene leies ut til private arrangement for 100 kroner pr. time. Det kreves ikke leie fra andre kommunale instanser. Til kommersielle tiltak avtales leieprisen i de enkelte tilfellene. Det ansees ikke som sannsynlig at økt satsing på denne typen utleie vil gi høyere inntekter fordi denne typen utleie vil kreve større investeringer på utstyr- og komfortsiden.

Husene

Bydelshusene har utviklet seg når det gjelder størrelse og utforming. De første husene varierte mellom 460-600 m², mens de neste fire var på rundt 1200 m². Først ved etableringen av det femte bydelshuset ble alle aktiviteter en integrert del av den totale virksomheten. Det har vist seg at det er den beste løsningen for alle brukerguppene.

7.1 Oppstart og forankring

Det er et godt utgangspunkt at de som bor i området har lyst og vilje til å drive prosjektet fram og at utgangspunktet for tiltaket er et uttrykt behov fra beboerne.

Lokal entusiasme og ildsjeler er en vesentlig drivkraft, særlig i oppstartfasen. Jo før de framtidige brukerne av huset engasjeres i prosjektet, jo større er sannsynligheten for at de vil ta ansvar for driften seinere. Dersom kommunen overtar utbyggingsinitiativet, vil folk lett passiviseres.

Lokalt lederskap er en styrke. Lederskapet utgjøres ofte av ildsjelene. De vil både fungere som talskvinner innad i lokalsamfunnet og utad mot storsamfunnet. Brukerne må selv være med og definere hvilke behov de mener husene kan dekke.

Dersom initiativet kommer "ovenfra", må en etablere en lokal prosjektgruppe og etablere kontakt med organisasjoner og personer slik at de kan utvikle et eierforhold til huset.

7.2 Brukerdeltakelse

Husets ledelse må slippe brukerne til når det gjelder planlegging og gjennomføring av aktiviteter innenfor en økonomisk ramme. Man må bedrive ledelse "med hendene på ryggen". Sterk styring vil føre til manglende brukerengasjement. Frivillig innsats beforderer at en tar utgangspunkt i brukernes ønsker.

Brukernes engasjement blir gjerne kanalisert mot aktiviteter, mens daglig drift ivaretas av husets ansatte. Allaktivitetshusene, som gjerne har offentlig ansatte, er på veg bort fra ren brukerstyring fordi de erfarer at det medfører lite klarhet i beslutningene.

7.3 Aktivitet

Beboernes bruk og engasjement for bydelshuset er et godt uttrykk for om prosjektet er vellykket og oppleves som et lokalt samlingssted.

Det må være "lave terskler" slik at flest mulig kan bruke stedet. En kafe er et slikt tilbud. Det må arbeides for å skape en inkluderende atmosfære slik at nye grupper kommer til. Husets innhold må preges av foranderlighet. Ledelsen må ta lokalsamfunnet på pulsen og omsette behov og ønsker til tiltak før mangelen på det blir til et problem.

7.4 Fysisk tilstand

Den ideelle størrelsen på husene vil avhenge av intensjonene med dem. Skal de bli reelle allaktivitetshus, vil det stille krav til både utforming og størrelse.

Huset bør ligge sentralt i området og ha lett tilgjengelighet for ulike brukergrupper. Det innebærer også tilgjengelighet for rullestolbrukere.

I et flerbrukshus vil det være behov for varierte rom. Å ha kjøkken- og serveringsmuligheter er en nøkkel for å få husene til å fungere. Når mange grupper skal bruke huset og utstyret, blir slitasjen stor. Det blir viktig at kvaliteten er god.

I flerbrukshus vil mange grupper og enkeltpersoner være brukere. Utstyr som er til felles benyttelse må sikres mot tyveri, og det må være utlånsrutiner som sikrer tilbakelevering. Husene bør planlegges slik at de egner seg for flere typer funksjoner og brukergrupper. Det er en fordel om arealene kan endres i størrelse, innredning og utstyr. Det er også viktig at lokalene er et godt lydisolert.

For at ulike grupper skal kunne ha utstyr til egen virksomhet vil de trenge lagerplass. Ca. 5 % av nettoarealet bør være til dette formålet. Renhold og oppvarming må være tilfredsstillende for brukergruppene.

7.5 Modeller for organisering og drift

Ideelt sett bør brukerne eie huset i en stiftelse, et andelslag eller i en annen egnet selskapsform som sikrer at husene ikke kan selges eller drives med andre formål enn intensjonene. Det er viktig med åpen dialog mellom de ulike nivåene og klarhet rundt husets profil og særpreg. Tiltakene må videre reflektere husets mål. Offentlige bør være viktige støttespillere og de kan være representert i styrene.

7.6 Samarbeid og samvirke

Dersom myndighetene bidrar med midler, må de gi husene rammer og ikke detaljstyre. Brukerne må selv få lage arrangementer og aktiviteter som de vil ha dem. Myndighetene kan lage kontrakter med frivillige for å sikre at aktivitetene drives innenfor ønskete rammer.

Veiledning undervegs er særlig nyttig for de lokale ildsjelene og husenes ansatte i vanskelige perioder og for opplæring i lokalt utviklingsarbeid. Kommunal interesse for tiltaket kombinert med ubyråkratisk saksbehandling letter etableringen og driften for de frivillige.

7.7 Arbeidskraft

Hus av en viss størrelse vil trenge en betalt husleder som kan koordinere driften. Hva slags kompetanse denne skal ha vil variere (teknisk, miljø, økonomi ...). En betalt leder sikrer kontakt med myndigheter, genererer kunnskap, gir varige tilbud, sikrer økonomisk drift og gir mulighet for å mobilisere ulike beboergrupper.

Satsing utelukkende på frivillige kan bare fungere i svært små bydelshus eller i forhold til enkeltaktiviteter. Bydelshusene bør ha betalte vedlikeholds- og renholdsarbeidere. Det betyr ikke at ikke brukergrupper skal gjøre rent etter seg og delta på dugnader. Dårlig renhold og vedlikehold kan lett bli irritasjonsmoment mellom brukergrupper.

7.8 Økonomi i oppstartfasen

Sikker disposisjonsrett over tid for brukerne gjør at beboerne engasjerer seg i oppbyggingen og driften av huset.

Statlig støtte har hatt positiv effekt for bydelshusene. Det har i mange tilfeller vært en utløsende faktor. Det har også gitt legitimitet i kommunen og utløst lokale ressurser. Tilstrekkelig finansiering gjør etableringsfasen kort. De frivillige slipper å slite seg ut før huset er i drift. Bygg med betydelig gjeld må enten sikres inntekter gjennom fast utleie og/eller ved kommunal overtakelse av renter og avdrag. Husene bør stå gratis til disposisjon for brukere som vil drive åpne aktiviteter.

7.9 Økonomi i driftsperioden

Overgangen til normal drift bør planlegges nøye. Dette er et ansvar som bør ligge til alle involverte parter, husets styrer, bevilgende myndigheter og kommunen/bydelen huset ligger i.

Sikkerhet rundt økonomien gir bydelshusene ro og anledning til å arbeide med utvikling av innhold og drift. Det kan bety faste overføringer, ikke bare basert på søknader fra år til år. Sikker økonomi gir kontinuitet i tilbudene og mulighet til å bygge på erfaring. Bydelshus som har flere bein å stå på, vil lettere kunne klare seg økonomisk. De bør finne fram til kombinasjonsløsninger som kan øke inntjeningen. Dersom bydelshusene skal være et alternativ til de kommersielle kulturtilbudene, må de sannsynligvis gis offentlig driftsstøtte.

KILDER

Carlsson, Yngve, 1992: "Det kompliserte nærmiljøarbeidet", Statens nærmiljøutvalg, Miljøverndepartementet

Lorange, Robert, m.fl., 1989: "Rapport, Kampen bydelshus, 1.12.1982 - 1.12.1989"

Norås, Rolf: "Livet i bydelene. Bedre nærmiljøer"

Søholt, Susanne, 1988: "Erfaring med forsøk fra felleshus", Statens nærmiljøutvalg, NBI

"Kulturbyggevalueringen 1990", Kulturdepartementet

"Sambruk - Offentlig virksomhet og nærmiljø", 1991: Nærmiljøsekretariatet, Miljøverndepartementet

"Miljøbyen Gamle Oslo", Forprosjektrapport, 1993

Stortingsmelding nr. 29: "Om nærmiljøpolitikk"

Stortingsmelding nr. 37: "Utfordringer i helsefremmende og forebyggende arbeid"

"Rapport fra Landskonferansen for norske allaktivitetshus på Stovner 17. februar 93"

AKTIVITETER VED KAMPEN BYDELSHUS I PERIODEN 1987/88 TIL 1992/93								
Oversikt over aktiviteter i regi av Kampen bydelshus. Aktiviteter som er åpne for alle beboere innenfor målgruppene								
Vi regner med 35 driftstimer								
L=lønnet								
U=ulønnet								
	1-2 ganger	kort/kurs	min. 1/2 år	hyppighet	ant.delt	ant.friv.	friv.timer pr.år	sum
AKTIVITET								
1987/88								
Swingkurs		L		flere kurs	ca 15			
Musikkøving			L/U	flere g/uka	5 til 8	1		
Rollespill			U	1 g/uka	4 til 8	1	140	
Åpent hus			L/U	1 g/uka	10 til 25	1	100	
Videogruppe			L	1 g/uka	10-			
Turer		L/U		7 turer	30 til 40	2	280	
Revy			L	flere g/uka	ca 20			
Ungdomshus			L/U	flere g/uka	5 til 20	1	60	
Diskotek			L/U	1 g/uka	50 til 75	2	120	
Valgfag			L	1 g/uka	ca 8			
Trialkjøring			L					
Seiling			L					
Dugnader			L/U			10 til 20	800	
Barneteater			L	1 g/uka	8 til 12			
Kampen comer			L/U				50	
Kampen historielag			U				100	
								1.650
1988/89								
Allmøte	L/U			1 dag			15	
Dugnader		U		flere uker		30 til 40	500	
Kunstlotteri		U				2	150	
Kampentallerken		U				2	50	
Innsamling		L/U		5 dager		4	100	
Julemarked	L/U			1 dag	ca 75	ca 15	130	
Juleverksted	U			1 dag	ca 20	ca 3	20	
Voksendans			U	1 g/mnd	50 til 80	ca 4	400	
Trim			U	1 g/uka	6 til 10	1	70	
Kampen historielag			U				150	
Åpent hus			U	1 g/uka	20 til 40	2		
Disko			U	2 g/mnd	30 til 60	2 til 3	280	
Ungdomshus			U	flere g/uka		1 til 2	100	
Rollespill			U	1 g/uka	4 til 8	1	140	
Innebandy				1 g/uka	ca 10			
Valgfag			L	1g/uka	ca 10			
Mini Lars			U	1 g/uka	10 til 20	ca 5	400	
Barneteater			L	1 g/uka	8 til 10			
								2.505

AKTIV.XLS

1989/90	1-2 ganger	kort/kurs	min.1/2 år	hyppighet	ant. delt.	ant. friv.	friv.timer pr. år	sum
Dugnader		U		5 ganger		5 til 10	200	
Kampentallerken		U				2	50	
Kjempedager	U			1 dag	ca 100	40	150	
Juleball	U			1 gang		ca 5	50	
Trim			U	1 g/uka	5 til 10	1	70	
Voksendans		U		ca 1 g/mnd	50 til 80	3 til 5	400	
Juleverksted	U			1 dag	ca 20	ca 3	20	
Julemarked	U			1 dag	ca 75	10 til 15	130	
Arabisk forum			U	1 g/uka	30 til 50			
Mini Lars			U	1 g/uka	10 til 20	ca 5	400	
Gym/balls spill			L	1 g/uka	8 til 10			
Diskotek			L/U	2 g/mnd	20 til 40	2 til 3	240	
Åpent hus			L/U	1 g/uka	10 til 30	1 til 2	120	
Juleferietilbud			L					
Barneteater		L		1 g/uka	6 til 10			
Fillippinsk klubb			L	1 g/uka				
								1.830
1990/91								
Juleball	U			1 gang	ca 70	ca 5	50	
Kjempedager	U			2 dager	ca 200	40	300	
Julemarked	U			1 dag	ca 40	5 til 10	130	
Kampentallerken	U					2	50	
Voksendans		U		6 ganger	30 til 50	3 til 5	300	
Trim			U	1 g/uka	5 til 8	1	70	
Oslo Gitarklubb			U	1 g/mnd				
Disko			L/U	2 g/mnd	20 til 50	1 til 2	240	
Åpent hus			L	1 g/uka	10 til 30		120	
Turer		L/U		ca 5			60	
Gym/balls spill			L	1 g/uka	10 til 15			
								1.320
1991/92								
Juleball	U			1 gang	ca 40	ca 5	50	
Kjempedager	U			2 dager	ca 200	40	300	
U populær aften	U			2 ganger		2 til 3	15	
Kulturarr.	U/L			2 ganger			10	
Div. kurs		L						
Trim			U	1 g/uka	5 til 8	1	70	
Bydelskonferanse	U			2 dager	ca 60	8	170	
Skuddårsball			U	1 gang	ca 150	ca 6	80	
Swingkurs		L			ca 20			
Disko			U	2 g/mnd	20 til 40	2	170	
Barneball	U			1 gang	ca 70	5 til 8	80	
Teatergrupper		L			4 til 10			
Dramagruppe		L		1 g/uka	5 til 8			
Eldretreff	L							
Møteplassen			U	1 g/uka	ca 10		40	
								985

AKTIV.XLS

	1-2 ganger	kort/kurs	min. 1/2 år	hyppighet	ant. delt	ant.friv.	friv.timer pr.år	sum
1992-								
Kjempedager	L/U			1 dag	ca 100	40	150	
Juleball	U			1 gang	ca 40	6	50	
Bydelskonferanse	U/L			1 dag	ca 30	6	70	
Div. kurs		L						
Upopulær aften	U			2 ganger		2	15	
Møteplassen			U	1 g/uka	ca 10		40	
17.mai arr.	U			1 dag	ca 100	ca 10	100	
Etter skoletid m/div. aktiviteter			L	4 g/uka	10 til 20			
Skolefritidsordn.			L	5 g/uka	ca 20			
Barneball	U			1 gang	ca 90	5 til 8	80	
Disko			U	2 g/mnd	20 til 40	2	170	
Barnekafe			U	1 g/uka	10 til 20	5	320	
Teatervisninger	L							
Ungdomsball	L/U			1 gang	ca 20	2	40	
							50	
								1.085
Totalt timetall for hele perioden								9.375

