



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Alternative boligløsninger og inkluderende boligutvikling - en casestudie om Tøyen Boligbyggelag

Alternative housing initiatives and
inclusive housing development
- a case study of Tøyen Boligbyggelag

Hilde Rognlien
By- og regionplanlegging

FORORD

Tusen takk til informantene som har stilt opp og delt av sin kunnskap og entusiasme for et interessant og viktig tema! Det blir spennende å følge dere videre. En stor takk til veilederen min Gro Sandkjær Hanssen, for inspirasjon, faglige refleksjoner og verdifulle perspektiver. Takk til NIBR for studentplass – dere har bidratt til faglig påfyll, oppmuntring og optimale ergonomiske løsninger. Mine medstudenter fortjener også en takk – dere har gjort studietiden enda mer givende og hyggelig. Familie og venner må selvfølgelig også takkes for støtte, kos, språklig innsatsstyrke og engasjement. Til slutt vil jeg takke kollegaer i Spire for gode innspill, diskusjoner og for å være heiagjeng. Nå blir det en liten pust i bakken før vi fortsetter jobben med bærekraftige byer igjen.

Hilde Rognlien,

Oslo, 16.12.19

SAMMENDRAG

Hensikten med denne studien er å utforske begrunnelser for alternative sosiale boliginitiativer og deres potensiale i å bidra til mer bærekraftig bolig- og byutvikling. Det nyetablerte boligbyggelaget Tøyen Boligbyggelag (TBBL) brukes som case for å se hvordan dette kan gjennomføres i praksis. TBBL har som formål å utvikle «beboerstyrte, rimelige, ikke-kommersielle boligtilbud i bydel Gamle Oslo». Studien undersøker hva som er motivasjonen bak initiativet, hvilke strategier som benyttes, hvordan det organiseres, samt hvordan aktørene opplever mulighetsrommet under dagens boligpolitiske kontekst. Det er et spesielt fokus på hvordan TBBL organiserer prosesser for medvirkning og deltakelse i lokalsamfunnet, og hvilket potensiale og utfordringer som er knyttet til en modell med høy grad av medvirkning.

Opgaven er gjennomført som en kvalitativ casestudie basert på semi-strukturerte dybdeintervjuer, deltakende observasjon og dokumentstudier. Intervjuer er gjennomført med fem informanter fra TBBL, og to informanter med lokal tilknytning til Tøyen. De empiriske funnene diskuteres i lys av relevant teori og forskning på rammene for boligpolitikk og boligbygging i Norge, internasjonal forskning på alternative boligløsninger og lokaldrevet boligutvikling, samt teori på medvirkning og deltakelse.

Resultatene viser at opprettelsen av Tøyen Boligbyggelag kan forstås som en reaksjon på de problemene som dagens boligmarked fører til, og at de gjennom involverende prosesser legger opp til sosialt bærekraftig boligutvikling på lokalsamfunnets og fremtidige beboeres premisser. Videre avdekker studien at det formelt sett ikke er noen begrensninger for at ikke-kommersielle aktører som TBBL kan lykkes med å utvikle sosiale boligprosjekter, men at det er barrierer knyttet til tilgang på kapital, tomt og bygg. Imidlertid identifiseres det økt oppmerksomhet og politisk vilje til å gjennomføre prosjekter innen tredje boligsektor, og dette representerer nye muligheter.

Studien viser at TBBL på tross av noen sprik mellom ideal og virkelighet, i stor grad lykkes med å involvere sin målgruppe og lokalsamfunnet i sine deltakende prosesser. Gjennom ulike teorier, som Fungs (2006) demokratikube og CLEAR-modellen til Lowndes, Pratchett og Stoker (2006), samt Michel og De Graafs (2010) effekter knyttet til medvirkning identifiseres det ulike 'fremmere og hemmere' for deltakelse. Studien konkluderer med at det er en rekke styrker og fordeler som gir gode forutsetninger for at TBBL kan oppnå det de ønsker – på tross av et noe trangt mulighetsrom i dag.

ABSTRACT

The aim behind this study is to explore motivations for alternative housing initiatives and their potential to contribute to a more sustainable urban and housing development. The newly established building cooperative Tøyen Boligbyggelag (TBBL) is used as a case to see how this can be implemented in practice. TBBL aims to develop “resident controlled, affordable and non-commercial housing in Gamle Oslo district”. The study examines the motivation behind the initiative, which strategies are used, how it is organised, as well as how the actors experience their possibilities of action in the current environment of housing policies. There is a particular focus on how TBBL organises various participatory processes in the local community and the study examines the potential and the challenges connected to a model with a high level of community participation.

This study is a qualitative case study based on multiple semi-structured and in-depth interviews, participant observation and the use of document studies. Five informants from TBBL and two informants with a connection to Tøyen have been interviewed. The empirical findings are discussed in the light of relevant theory and research on housing policies and housing development in Norway, international research on alternative housing solutions and locally driven housing development as well as theories on involvement and participation.

The results show that the creation of Tøyen Boligbyggelag can be understood as a reaction to the problems connected to the current housing market. Through inclusive processes, they are encouraging a socially sustainable housing development on the premises of the local community and future residents. Furthermore, the study shows that there are no formal barriers preventing non-commercial actors like TBBL to succeed in developing non-commercial housing projects, but that there are barriers connected to the access to capital, land and buildings. However, there can be identified an increased attention and political will to implement projects in the third housing sector, and this represents new possibilities.

The study shows that TBBL, despite some gaps between ideal and reality, has mostly succeeded in involving their target group and the local community in their participatory processes. Through theories like Fung’s (2006) Democracy Cube and the CLEAR model of Lowendes, Pratchett and Stoker (2006), as well as Michel and De Graaf’s (2010) effects connected to participation, distinct enablers and inhibitors for participation are identified. The study concludes that there is a number of strengths and advantages that provide a good condition for TBBL to succeed – despite a current limited space of action.

INNHold

Kapittel 1 Introduksjon	7
1.1 Bakgrunn og relevans.....	7
1.2 Oppgavens formål og forskningsspørsmål.....	8
1.3 Faglig og teoretisk tilnærming.....	9
1.4 Oppgavens oppbygging.....	10
Kapittel 2 Metode	13
2.1 Kvalitativ metode og forskningsdesign.....	13
2.1.1 Casestudie.....	13
2.2 Datainnsamling.....	14
2.2.1 Intervju.....	14
2.3 Analyse og tolkning.....	16
2.4 Etske betraktninger.....	17
2.4.1 Informert samtykke.....	17
2.4.2 Anonymitet og konfidensialitet.....	17
2.5 Reliabilitet og validitet.....	18
2.6 Oppgavens begrensing.....	18
Kapittel 3 Teoretisk og analytisk rammeverk	19
3.1 Boligpolitikk og boligbygging i Norge.....	20
3.1.1 Samspill mellom marked og myndighet.....	20
3.1.2 Kommunenes handlingsrom gjennom PBL.....	21
3.1.3 Boligpolitikkenes utvikling.....	23
3.1.4 Boligbyggelagens endrede rolle.....	23
3.2 Alternative boligløsninger og lokaldrevet boligutvikling.....	24
3.2.1 Definisjoner.....	24
3.2.2 Bakgrunn og motivasjon.....	25
3.2.3 Sivilsamfunnsverdier.....	26
3.3 Involvering, medvirkning og deltakelse.....	27
3.3.1 Begrunnelser for deltakende prosesser.....	28
3.3.2 Arnsteins deltakerstige.....	29
3.3.3 Fungs demokratikube.....	30
3.3.4 Forutsetninger for medvirkning.....	33
3.3.5 Norsk medvirkningspraksis.....	34
Kapittel 4 Casebeskrivelse og kontekst	36
4.1 Oslo: utfordringsbilde og politisk kontekst.....	36
4.2 Boligsituasjonen på Tøyen.....	38
4.3 Tøyen Boligbyggelag.....	39
4.3.1 Historie.....	39
4.3.2 Organisasjon.....	40
4.3.3 Aktiviteter og prosjekter.....	41
Kapittel 5 Motivasjon og mulighetsrom	42
5.1 Motivasjon og mål.....	42
5.1.1 Hvorfor – utfordringer.....	42
5.1.2 Resultat – fordeler og potensiale ved alternative boligløsninger.....	44

5.1.3 Oppsummering.....	48
5.2 Mulighetsrom.....	49
5.2.1 Overordnet.....	49
5.2.2 Forslag til ny boligpolitikk.....	51
5.2.3 Hva trengs?.....	51
5.2.4 Småskala versus storskala: potensielle utfordringer.....	53
5.2.5 Oppsummering.....	53
Kapittel 6 Deltakelse og innflytelse.....	54
6.1 Deltakelsesprosesser og organisering internt og i lokalsamfunn.....	55
6.1.1 Hvem deltar?.....	55
6.1.2 Hvordan foregår kommunikasjon og beslutningstaking.....	59
6.1.3 Hva slags autoritet og makt har deltakerne.....	62
6.1.4 Medvirkningens positive effekter.....	63
6.2 Politisk påvirkning og interaksjon med lokale myndigheter.....	65
Kapittel 7: Oppsummering og konklusjon.....	67
7.1 Motivasjon og mål.....	67
7.2 Mulighetsrom.....	68
7.3 Deltakelse og innflytelse.....	68
7.4 TBBLs fremtid og modellens overførbarhet.....	70
7.5 Videre forskning.....	71
Litteraturliste.....	73
Figurliste.....	76
Vedlegg.....	77
Vedlegg 1 – Informantliste.....	77
Vedlegg 2 – Informasjonsskriv og samtykkeskjema.....	78
Vedlegg 3 - Intervjuguide.....	81

Kapittel 1 Introduksjon

Utgangspunktet for oppgaven er å undersøke hvordan alternative boligløsninger kan representere en motvekt i en markedsstyrt boligsektor som er preget av høye boligpriser, usikkert leiemarked, og hvor beslutninger rundt boligutvikling blir tatt ganske isolert fra fremtidige beboere og nabolag. Dette gjøres ved å bruke Tøyen Boligbyggelag (TBBL) som case. Tøyen Boligbyggelag er et «medlemsbasert sosialt boligbyggelag som skal utvikle beboerstyrte, rimelige, ikke-kommersielle boligtilbud i bydel Gamle Oslo» (TBBL udatert a). De ble stiftet i 2018, som reaksjon på boligprisveksten og gentrifiseringen i Gamle Oslo. Tøyen er preget av en høy andel som leier bolig, og omlag en tredel av innbyggerne flytter fra nabolaget hvert år. Formålet til TBBL er at flere kan bli boende på Tøyen. Medvirkning og deltakende prosesser er en viktig del av dette - boligprosjektene skal utformes i tett samarbeid med fremtidige beboere og lokalsamfunn. I dagens by- og boligutvikling representerer TBBL et klart alternativ til hva som er den dominerende praksis. Gjennom demokratiske prosesser søker de å løse lokale utfordringer knyttet til bolig. Samtidig brukes bolig som et verktøy til å løse andre problemer. Å undersøke hvordan TBBL jobber for å inkludere folk inn i spørsmål rundt bolig, er interessant både i et demokrati-, bærekraft- og velferdsperspektiv.

1.1 Bakgrunn og relevans

En trygg boligsituasjon er av stor betydning for folks livskvalitet, og for den sosiale bærekraften i en by. De siste årene har det vært en kraftig prisvekst i boligmarkedet i Oslo, med en gjennomsnittlig pris per kvadratmeter på mer enn 70 prosent over landsgjennomsnittet (Krogsveen 2019). Denne utviklingen skaper stor gevinst for boligeierne, men forsterker barrierene for de som forsøker å komme inn på boligmarkedet, og bidrar til å øke forskjellene mellom de innenfor, og de som står utenfor boligmarkedet. Boligmarkedets sorteringsmekanismer har implikasjoner for den sosiale bærekraften på bynivå. Det kan være betydelige variasjoner i boligprisnivåer internt i en by, noe som kan føre med seg en sosioøkonomisk segregeringseffekt, fordi markedet sorterer husholdninger romlig ut fra deres kjøpeevne. På Tøyen, som historisk sett har vært bebodd av folk tilhørende arbeiderklassen, har det foregått en rask utvikling. En sterk boligprisvekst de siste årene har gjort det vanskelig for mange å bli boende (Nedenfra og Bratseth 2017).

I Norge har boligpolitikken siden dereguleringen på 1980-tallet hovedsakelig vært rettet mot de som er aller mest vanskeligstilte, gjennom kommunale leieboliger, omsorgsboliger, offentlige

tilskuddsordninger, og lignende. Nå begynner man flere steder i Norge så smått å se på mulighet for andre tiltak som kan hjelpe de som ikke fanges opp av det tradisjonelle kommunale tilbudet. 20. mai 2019 presenterte byrådet i Oslo forslag til en utvidet kommunal boligpolitikk med sosial profil, som retter seg spesielt mot de som hverken kvalifiserer til kommunal bolig eller klarer å etablere seg i det kommersielle boligmarkedet på egen hånd. Her presenteres ulike tiltak og alternative løsninger for å utvikle det man gjerne omtaler som *den tredje boligsektor* - ofte forstått som tilbydere av «boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger.» (Oslo kommune 2019a:153). I byrådsplattformen for 2019-2023 lover byrådet at det skal tilrettelegges for 1000 nye boliger innenfor tredje boligsektor innen 2023 (Oslo kommune 2019b). I tillegg omfatter forslaget tiltak for å øke stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet. Hvordan kan dette gjøres i praksis? Som ideell, ikke-kommersiell boligtilbyder er TBBL et mulig eksempel på hvordan dette kan gjøres.

1.2 Oppgavens formål og forskningsspørsmål

Oppgavens formål er å undersøke begrunnelser for alternative sosiale boliginitiativer og deres potensiale for å bidra til mer bærekraftig bolig- og byutvikling. Tøyen Boligbyggelag brukes som case for å se hvordan dette kan gjennomføres i praksis. Det skal undersøkes hva som er motivasjonen bak initiativet, hvilke strategier som benyttes, og hvordan det organiseres. Det legges spesielt fokus på beboerstyring og medvirkning: Hva beboerstyring og medvirkning innebærer, hvilke intensjoner som ligger til grunn, og hvordan det kan løses i praksis, både i dag og i fremtidige prosjekter. Videre vil jeg se på hvordan representanter fra TBBL og fra bydelsutvalg opplever mulighetsrommet for prosjekter som dette i å lykkes under dagens juridiske, politiske og økonomiske kontekst. For å svare på dette benyttes følgende forskningsspørsmål:

Forskningsspørsmål 1: *Hvorfor trengs denne type boligløsninger? Hva slags fordel og betydning har det for individet, lokalsamfunnet og bystrukturen?*

Forskningsspørsmål 2: *Hva kan et boligbyggelag som TBBL oppnå innenfor dagens lovverk? Er de nødvendige overordnede forutsetningene for å lykkes til stede?*

Forskningsspørsmål 3: *Hvordan er TBBLs medvirknings- og organisasjonsmodell i dag og hvordan skal det organiseres i fremtiden? Hva er potensialet i å bruke en beboerstyrt modell og hvilke utfordringer er det med å sikre meningsfulle medvirkningsprosesser?*

Forsknings spørsmål 1 består av flere dimensjoner. Med den søkes det å svare på hva dagens boligsektor fører med seg av utfordringer som tilsier at det er behov for alternative boligmodeller, samt hva man potensielt kan oppnå med slike modeller. Videre skal den ta for seg hvordan utfordringer og potensielle fordeler manifesterer seg på henholdsvis individ-, lokalsamfunns- og bynivå.

Forsknings spørsmål 2 fokuserer på hvordan TBBL opplever mulighetsrommet for å nå sine mål, både med hensyn til lovverket og til politiske forutsetninger. Det er interessant å se hva aktørene tenker om byrådets boligpolitiske forslag, og hvilke tiltak og verktøy som trengs for å øke mulighetsrommet – både politiske, juridiske og finansielle.

Oppgavens hovedtyngde vil ligge i forsknings spørsmål 3. Formålet er ikke å foreta en evaluering av medvirkningsprosessene som sådan, men å undersøke TBBL-aktørenes tanker, erfaringer og tilnærming til involvering av medlemmer og lokalsamfunn. Analysen vil ta for seg deltakelse og innflytelse på to nivåer: 1. internt i organisasjon og av lokalsamfunn, og 2. påvirkning opp mot beslutningstakere

Oppgaven er gjennomført som en casestudie ved bruk av kvalitativ metode. Det empiriske grunnlaget er i hovedsak intervjuer med informanter fra TBBL, samt en representant fra bydelsutvalget i Gamle Oslo, samt en lokal 'ekspert' som kjenner Tøyen og TBBL godt. Analysen er gjort med utgangspunkt i forsknings spørsmålene, og med forskningslitteratur og teorier som presenterer nedenfor.

Ved å svare på dette er håpet å bidra til mer kunnskap om alternative boligløsninger: hvordan de kan bidra til sosial bærekraft i by- og stedsutvikling, og hvordan løsningene kan settes i verk. Ved å få mer kunnskap om fremgangsmåter og organisering kan det forhåpentligvis utskilles noen suksesskriterier.

1.3 Faglig og teoretisk tilnærming

Det siste tiåret har det vært økt akademisk oppmerksomhet og interesse for alternative lokalinitierte boligløsninger og sivilsamfunnets deltakelse i bolig spørsmål (Lang & Mullins 2019). Dette har sammenheng med oppblomstringen av det som blir identifisert som et internasjonalt boligfenomen

med en sterk sosial dimensjon. Det er mange ulike begreper og definisjoner knyttet til de ulike initiativene og bevegelsene. Et mye brukt paraplybegrep er *collaborative housing*, som i følge Czischke (2018) omfatter et bredt spekter av initiativer, som bofellesskap, nye typer av boligsamvirke, og andre former for kollektive selv-organiserte boliger. Det som ofte kjennetegner disse er en høy grad av medvirkning, prinsipper som gjensidig hjelp og solidaritet, og samarbeid og selvstyring. TBBL er i stor grad inspirert av disse internasjonale løsningene, derfor er det relevant å se på hva forskningslitteraturen sier om hva som er motivasjonen bak disse initiativene, og hvilke positive effekter de kan ha (TBBL udatert b).

I Norge har man en lang tradisjon og historie med en boligkooperativ sektor. I den forstand representerer ikke TBBL noe 'nytt'. Men boligkooperativene har skiftet karakter og verdier fra det de opprinnelige hadde, og fungerer nå på ganske lik linje som vanlige kommersielle boligutviklere. I dagens boligpolitiske kontekst kan man derfor likevel si at TBBL representerer noe nytt, fordi de er en av ytterst få aktører i det man refererer til som den tredje boligsektor. Dette har sammenheng med utviklingen og endringen i norsk boligpolitikk. For å forstå konteksten TBBL opererer i, vil jeg trekke inn teoretiske og empiriske perspektiver på rammene for norsk boligbygging og boligpolitikk.

Medvirkning og deltakelse er sentralt i oppgaven. Arnstein (1969) sin deltakerstige er kanskje den mest brukte modellen innen litteraturen om medvirkning. Denne har imidlertid blitt kritisert for å ha et noe forenklet maktperspektiv, og den kan forstås som å ha et premiss om at all medvirkning som ikke fører til borgerstyring er bortkastet. Jeg har derfor valgt å bruke noen teoretiske perspektiver som kan fange opp ulike nyanser og dimensjoner, for å bedre forstå de deltakende prosessene i TBBL. Et eksempel er Fungs (2006) tredimensjonale demokratikube, hvor man ser på kategorier som hvem som deltar, hvordan deltakelsen foregår og grad av innflytelse. Jeg vil gå mer i dybden på disse perspektivene i kapittel 3. Det er gjort lite forskning på karakteren og kvaliteten på deltakende prosesser i boligprosjekter som dette. Sørvoll og Bengtsson (2019) foreslår å kartlegge hvordan medvirkningen foregår og hva slags innflytelse medlemmene har i de ulike stadiene i et boligprosjekt. Denne studien tar for seg medvirkning i en tidlig fase av et prosjekt.

1.4 Oppgavens oppbygging

Oppgaven består av syv kapitler. I dette introduksjonskapittelet beskrives oppgavens tema, relevans, formål og forskningsspørsmål samt den faglige og teoretiske tilnærmingen. I kapittel 2 gjør jeg rede

for den kvalitative metodikken som er brukt i denne studien, og forskningsprosessens ulike metodiske valg. Kapittel 3 introduseres det teoretiske og analytiske rammeverket. Kapitlet er tredelt, hvor første del tar for seg boligpolitikk og boligbygging i Norge, andre del handler om alternative boligløsninger og lokaldrevet boligutvikling, mens tredje del tar for seg teori rundt medvirkning og deltakende prosesser. Kapittel 4 introduserer caset og dets kontekst. Situasjonen i Oslo og på Tøyen og utfordringsbildet knyttet til boligmarkedet redegjøres for, og TBBLs historie og bakgrunn introduseres. I kapittel 5 og 6 presenteres og analyseres funn fra intervjuer og observasjoner i lys av det teoretiske rammeverket. Kapittel 5 tar for seg forskningsspørsmål 1 og 2, og kapittel 6 tar for seg forskningsspørsmål 3. Studien oppsummeres og konkluderes i kapittel 7.

Kapittel 2 Metode

2.1 Kvalitativ metode og forskningsdesign

I denne oppgaven er det valgt et kvalitativt forskningsdesign. Oppgavens hensikt er å undersøke motivasjonen bak sosial boligutvikling og alternative boligmodeller, hvordan ulike aktører opplever mulighetsrommet for gjennomføring av denne type prosjekter, og hvordan et konkret initiativ jobber og organiserer seg for å nå målene de er motivert av. Dette innebærer å undersøke de ulike intervjupersonenes subjektive opplevelser og erfaringer, men også de sosiale strukturene og den politiske konteksten som ligger til grunn for disse erfaringene. Kvalitativ metode egner seg til å oppnå forståelse av sosiale fenomener, og hvordan personer opplever og forstår sin sosiale virkelighet (Thagaard 2018). Studien er basert på semi-strukturerte dybdeintervjuer, deltakende observasjon og dokumentstudier. Forskningslitteraturen og teorien som utgjør studiens teoretiske og analytiske tilnærming beskrives i kapittel 3.

2.1.1 Casestudie

I forskningsopplegg basert på casestudier tas det utgangspunkt i en eller få avgrensede enheter, med hensikt om å tilegne seg dyp kunnskap og informasjon om den aktuelle enheten (Thagaard 2018). I denne oppgaven er Tøyen Boligbyggelag valgt som case. Det er valgt på bakgrunn av både en partikulær interesse og en instrumentell hensikt, jamfør Cresswell og Poth (siteret i Thagaard 2018:51-52) sin tredeling av casestudier. Ved instrumentelle casestudier er hensikten å tilegne seg kunnskap om et spesielt fenomen ved å se på en bestemt enhet, hvor enheten utgjør det empiriske grunnlaget for å utvikle denne forståelsen. Ved en 'intrinsic' casestudie er det enheten i seg selv som er av interesse, gjerne fordi det er noe særegent eller partikulært knyttet til caset. Hensikten er her å oppnå større forståelse om caset. Å bruke TBBL som case gir en innfallsvinkel til å utforske to fenomener av interesse, nemlig alternativ boligutvikling og innbygger- og lokalsamfunnsinvolvering, i lys av et spesifikt initiativ i en spesifikk boligpolitisk kontekst.

I tillegg er det særegne og partikulære ved akkurat TBBL av interesse, nettopp fordi det representerer noe nytt i dagens boligutvikling. Ved å utforske bakgrunnen og motivasjonen til TBBL, og hvordan de er organisert og opererer, kan det bidra til ny forståelse om en type boligmodell som er lite utbredt i en norsk kontekst i dag. Samtidig er det viktig å belyse konteksten

som caset har oppstått i, og er en reaksjon på: nemlig boligmarkedet i Norge og Oslo, og den øvrige politiske og sosiale konteksten.

2.2 Datainnsamling

Det er benyttet ulike typer datakilder i studien, hvorav intervjudata utgjør hovedkilden. Det er gjennomført intervjuer med totalt syv informanter, hvorav fem er fra Tøyen Boligbyggelag, én er tidligere medlem av Gamle Oslo Bydelsutvalg, og én er en lokal «ekspert» på nabolagsinkludering som kjenner området og TBBL godt. Kontakt med potensielle intervjupersoner ble opprettet via epost i september 2019, og intervjuene ble gjennomført over en periode på fire uker i september/oktober. I tillegg har jeg benyttet meg av deltakende observasjon, gjennom deltakelse på to møter i arbeidsgruppen som jobber med prosjektplanlegging, og på et nabolagsverksted i desember, samt som tilskuer på relevante debatter og foredrag. Dette har i hovedsak hatt en supplerende rolle. Dokumentstudie er gjennomført for å få oversikt over caset og casets kontekst, som et grunnlag for den videre datainnsamlingen og analysearbeidet. Siden det ikke foreligger særlig mye eksisterende data om TBBL besto dokumentstudiet fortrinnsvis av å gå gjennom rapporter, artikler og politiske dokumenter relevante for casets kontekst, nemlig boligmarkedet og boligpolitikk i Oslo samt boligsituasjon og boligpolitisk engasjement på Tøyen.

2.2.1 Intervju

Siden studien tar utgangspunkt i TBBLs motivasjoner, strategier og opplevelse av mulighetsrommet, var intervjuer av nøkkelpersoner i TBBL den klart mest hensiktsmessige metoden. Gjennom kvalitative intervjuer kan man få fyldig og omfattende kunnskap om intervjupersonenes opplevelser, synspunkter og perspektiver (Thaagard 2018). Jeg ønsket å intervju medlemmer i TBBL som er aktive og/eller har god kjennskap til organisasjonen. Dette kan betegnes som strategisk utvelgning, som er å systematisk velge personer som har de egenskapene eller kvalifikasjonene som anses som strategisk for problemstillingen (Thagaard 2018).

For å rekruttere intervjupersoner har jeg benyttet meg av snøballmetoden. Snøballmetoden går ut på å identifisere potensielle respondenter gjennom tips fra andre relevante respondenter (Thagaard 2018). Jeg kontaktet en av initiativtakerne i TBBL med forespørsel om intervju, og via denne personen fikk jeg tips til andre aktuelle intervjupersoner, med kort informasjon om hver. Disse personene har alle lang fartstid i TBBL, noe jeg anså som en styrke. I de tilfeller hvor man ønsker et utvalg av en viss bredde kan snøballmetoden by på begrensninger, siden det gjerne er folk fra samme miljø eller nettverk som rekrutteres (Thagaard 2018). I mitt tilfelle var dette imidlertid en

styrke siden det nettopp var det aktive segmentet av organisasjonen jeg ønsket å nå. De to øvrige intervjupersonene ble valgt ut på bakgrunn av sin rolle og ekspertise. De har begge god kunnskap om Tøyen og det lokale engasjementet rundt boligsaken. Å inkludere deres perspektiver gir en større bredde til oppgaven, og å få deres perspektiver på TBBL 'utenfra' er en styrke.

Jeg ønsket også å intervju noen fra byrådet. På grunn av tidsbegrensninger i forbindelse med byrådsforhandlingene i september og oktober 2019 lyktes jeg dessverre ikke med dette. Tilgjengelige dokumenter som politiske saksframlegg, kunnskapsgrunnlag og avisartikler har gitt det nødvendige grunnlaget for å kunne forstå byrådets ståsted, men ved et intervju hadde det vært mulig å gå mer i dybden og utforske temaer som ikke fremkommer av disse kildene. Det kunne for eksempel vært interessant å høre mer spesifikt rundt byrådets syn på små ideelle aktører som TBBL og hvordan det kan tilrettelegges for dem.

Intervjuene har blitt gjennomført som semi-strukturerte dybdeintervjuer og alle har vært på omlag 60 minutters varighet. Jeg utarbeidet en intervjuguide (se vedlegg 1) med utgangspunkt i forskningsspørsmålene. Tanken var å strukturere intervjuene rundt rekkefølgen på spørsmålene og temaene i intervjuguiden. I praksis ble intervjuguiden mer brukt som en huskeliste, da de fleste samtaler hadde et dynamisk preg og fløt godt av seg selv. Spørsmålene jeg stilte var av den ganske åpne typen, noe som ga intervjupersonene mulighet til å snakke fritt og selv velge hva de ville fokusere på. Denne fleksibiliteten gjorde at jeg kunne følge opp med relevante oppfølgingsspørsmål dersom intervjupersonen brakte opp noe nytt i samtalen som jeg ønsket et utdypende svar på.

Tilgangen på eksisterende data om TBBL er noe begrenset, derfor ble det i de første intervjuene brukt en del tid på å gjennomgå historikk og organisasjonsstruktur, slik at jeg kunne tilegne meg en grunnleggende forståelse av organisasjonens bakgrunn. Etter dette ble intervjuguiden justert ved å fjerne spørsmål angående dette temaet, samt å tilføye et par punkter som jeg utover i prosessen fant relevant. Dette gjaldt for eksempel hvordan de konkret jobber med politisk påvirkning.

Det er en rekke momenter som kan ha innvirkning på intervjuets kvalitet. En måte å sikre kvalitet er å etablere en positiv og tillitsfull atmosfære i intervjusituasjonen (Thagaard 2018). Å avklare rammer og formål med intervjuet på forhånd kan bidra til dette. Intervjupersonene fikk tilsendt et informasjonsskriv (se vedlegg 2) da jeg kontaktet dem med forespørsel om intervju. Dette inneholdt informasjon om formålet med studien og dens forskningsspørsmål, om behandling av personopplysninger og intervjupersonens rettigheter, samt noen praktikaliteter rundt gjennomføring

av intervju. Før intervjuet ble denne delt ut og jeg oppsummerte hovedpunktene muntlig. Alle intervjuene har vært foretatt på intervjupersonenes arbeidsplass og/eller bygningen hvor TBBL ofte har møter, etter deres forslag. Jeg ønsket å la intervjupersonen bestemme møtested og tidspunkt som passet dem og deres tidsskjema best. Det ble benyttet lydopptaker ved intervjuene, noe som åpenbart er en fordel for å bevare alt som blir sagt under intervjuet, men også fordi det gjør at jeg kan fokusere mer på samtalen, holde øyekontakt, og gjennom kroppsspråk gi respons på det intervjupersonen sier. En ulempe med lydopptak, kan være at intervjupersonen blir i overkant bevisst dens tilstedeværelse, slik at intervjusituasjonen blir noe unaturlig (Thagaard 2018). Dette opplevde jeg imidlertid ikke som et problem. Det var informert om på forhånd at jeg ønsket å bruke dette, og alle intervjupersonene ga samtykke til det før intervjuet satt i gang.

2.2.2 Observasjon

Etter invitasjon fra TBBL ble jeg med på to møter i arbeidsgruppen som jobber med prosjektutvikling. Denne gruppen møtes månedlig, og jeg deltok på møtene for oktober og november. Dette var nyttig for å få et bedre innblikk i sakene de jobber med og hvilke problemstillinger de har oppe til diskusjon. I tillegg deltok jeg på et innspillsverksted som de arrangerte for nabolaget 7. desember. Slik fikk jeg mulighet til å oppleve hvordan en deltakelsesprosess kan foregå i praksis – hva som blir diskutert, hvem som deltar, og hvordan de tilrettelegger for diskusjon og kommunikasjon. Det er tatt notater underveis i møtene i arbeidsgruppen. Dette gjorde jeg ikke fra verkstedet da jeg så det mest hensiktsmessig å legge fullt fokus på deltakelsen. Deltakelse i disse forumene har hovedsakelig hatt en supplerende funksjon, og det vil fremgå av analysen hvor disse erfaringene er brukt, ved at det refereres eksplisitt til disse arenaene.

2.3 Analyse og tolkning

Thagaard (2018) understreker at analyse og tolkning av data er en prosess som følger hele forskningsarbeidet, også under observasjon og intervju, fordi vi allerede i disse situasjonene reflekterer over og vurderer hvordan vi skal forstå og tolke meningsinnholdet i det vi ser og hører. Under intervjuene noterte jeg det jeg anså som umiddelbart interessant. Transkribering av lydopptakene intervjuene ble foretatt fortløpende. Når datainnsamlingen var gjennomført valgte jeg å kategorisere og komprimere materialet ved å ta utgangspunkt i hovedtemaene for hvert av de tre forskningsspørsmålene – motivasjon, mulighetsrom og medvirkning/involvering. Innenfor disse temaene delte jeg inn datamaterialet inn i ytterligere kategorier. Resultatet har blitt to

analysekapitler, hvor kapittel 5 tar for seg forskningsspørsmål 1 og 2, mens kapittel 6 omhandler forskningsspørsmål 6. Jeg fant at en god måte å kategorisere deler av materialet i kapittel 6 var å ta utgangspunkt i et par teoretiske konsepter, som Fungs (2006) demokratikube og Lowndes, Pratchett og Stokers (2006) CLEAR-modell. Disse er brukt for å forstå de deltakende prosessene fra flere perspektiver og dimensjoner.

2.4 Etiske betraktninger

I all forskning er man nødt til å foreta etiske hensyn og vurderinger. Dette gjelder både internt i forskningsmiljøet med hensyn til redelighet, og i relasjon til de ytre omgivelsene. Kvalitativ forskning vil ofte innebære nær kontakt med de man studerer, og det fordrer et spesielt ansvar (Thagaard 2018). Forskningsprosjekter som forutsetter behandling av persondata krever ekstra varsomhet, og er meldepliktige i følge personopplysningsloven. Prosjektet ble derfor meldt til NSD (Norsk Samfunnsvitenskapelig Datatjeneste), og tillatelse ble gitt før jeg kontaktet intervjupersonene.

2.4.1 Informert samtykke

Et hvert forskningsprosjekt krever at forskeren har deltakerens informerte samtykke. Informasjonsskjemaet til intervjupersonene skulle sikre at de hadde tilstrekkelig informasjon om deltakelse i prosjektet og deres rettigheter. Alle signerte en samtykkeerklæring før gjennomføring av intervju. Samtykkeerklæringen inneholdt også godkjenning til at opplysninger om politiske oppfatninger ble innhentet. Data om politisk oppfatning går under kategorien 'sensitive personopplysninger' og krever i følge NSDs retningslinjer ekstra varsomhet, samt intervjupersonens eksplisitte samtykke til å innhente denne dataen. Dette var ikke noe jeg planla å spørre om, men siden det godt kan tenkes at det uttrykkes meninger av politisk art i et intervju hvor boligpolitikk er et viktig tema, anbefalte NSD å innhente eksplisitt samtykke likevel. Siden dette potensielt kunne oppfattes som noe avskrekkende av intervjupersonene var det viktig for meg å informere om disse forholdene, og poengtere overfor dem at dette ikke var noe jeg ville spørre direkte om.

2.4.2 Anonymitet og konfidensialitet

Persondata er behandlet og lagret i tråd med retningslinjene til NSD og NMBU. Alle intervjupersoner og referanser til tredjepersoner er anonymisert i fremstillingen, og direkte sitater er skrevet på normert bokmål. Et potensielt problematisk aspekt knyttet til bruk av snøballmetoden er at de ulike TBBL-intervjupersonene kan vite om hverandres deltakelse i prosjektet. Dette har jeg

imidlertid ikke ansett som et stort problem da de tilhører en tett gruppe hvor denne informasjonen med stor sannsynlighet utveksles uansett. Intervjuene la heller ikke opp til sensitive eller kontroversielle temaer.

2.5 Reliabilitet og validitet

For å vurdere studiets kvalitet benyttes gjerne kriteriene reliabilitet (pålitelighet) og validitet (gyldighet). Reliabilitet innen kvalitativ forskning kan knyttes både til egenskapene på datamaterialet som anvendes i studien, og hvordan disse er brukt og videreutviklet av forskeren (Thagaard 2018). En måte å sikre reliabilitet er å redegjøre for hvordan man har gått frem ved innsamling og bearbeiding av data. Validitet handler om resultatet av forskningen og om gyldigheten av de tolkningene som er gjort for å komme frem til resultatet. Validitet kan styrkes ved å være bevisst og åpen rundt de teoretiske forutsetningene vi har til grunn for tolkning og analyse. I dette kapitlet har jeg forsøkt å synliggjøre de valgene som er tatt i gjennomføringen av studiet, for å gjøre forskningsprosessen mer gjennomsiktig. Dette bidrar til å styrke reliabilitet og validitet. Dette er også knyttet til refleksivitet – å reflektere over hvordan sine tolkninger kan være formet av egne kognitive, teoretiske, politiske og kulturelle muligheter og omgivelser (Tjora 2012). Dette innebærer blant annet å reflektere rundt egen rolle og hvordan ens egne subjektive oppfatninger kan farge analysen og tolkningen. Når det gjelder min posisjon og subjektivitet til caset jeg har studert, har jeg fulgt TBBL på avstand siden de startet opp, og jeg ønsket å skrive om de på grunn av engasjement for prosjektet og det de vil oppnå. Dette kan ha farget min analyse, tolkning og fremstilling, men jeg har forsøkt å veie opp for dette ved å være det bevisst, og ved å belyse ulike sider ved prosjektet, positive så vel som negative.

2.6 Oppgavens begrensing

Som tidligere nevnt skulle det etter planen også vært gjennomført intervju med noen fra byrådet. Dette kunne utdypet forståelsen for den boligpolitiske konteksten lokalt. Det hadde også vært interessant å intervju noen fra det som i oppgaven blir omtalt som 'målgruppen', altså de som ikke er så aktive eller er drivere i TBBL. Dette hadde vært nyttig for å få deres syn på prosessene som deltakere, fra 'andre siden av bordet'. Det hadde gitt et verdifullt supplement til delen av studien som handler om deltakelsesprosesser. På grunn av oppgavens begrensede omfang var ikke dette mulig i denne omgang.

Kapittel 3 Teoretisk og analytisk rammeverk

Oppgavens utgangspunkt er å undersøke begrunnelser for og motivasjon bak alternative sosiale boligløsninger, hvordan mulighetene og potensialet er for å realisere disse ambisjonene under dagens kontekst, samt hvordan forsøk på dette kan realiseres i praksis – med spesielt fokus på medvirkning og deltakende prosesser. Dette kapitlet presenterer det teoretiske rammeverket og analytiske tilnærmingen jeg benytter for å svare på forskningsspørsmålene som skissert i kapittel 1.

Kapitlet er tredelt, og starter med en beskrivelse av den boligpolitiske konteksten i Norge og hva som kjennetegner rammene som boligbyggingen foregår under. Det presenteres perspektiver på hvordan man kan forstå boligbygging og byutvikling som et resultat av en viss type samspill mellom marked og myndighet, og hvilke virkemidler kommunen har til å styre boligbyggingen. Videre følger en kort historisk gjennomgang av utviklingen av norsk boligpolitikk, og hva som kjennetegner den i dag.

Andre del drar inn perspektiver fra forskning på alternative boligløsninger og lokaldrevet boligutvikling. Det redegjøres for hva som er motivasjonen og driverne bak utviklingen av disse boliginitiativene, hvilke utfordringer de søker å løse, samt hvilke verdier og prinsipper som er fremtredende.

Tredje del tar for seg ulike tilnærminger til og begrunnelser for medvirkning og deltakende prosesser, og hvilke utfordringer som er knyttet til dette. Det er utenfor denne oppgavens rekkevidde å gå i detalj på de ulike teoretiske debattene. En kort redegjørelse for de ulike begrunnelsene for og formålene med medvirkning og deltakende prosesser vil fungere som introduksjon til de ulike spenningene i diskusjonen. Videre skal det redegjøres for et knippe modeller og tilnærminger for å analysere ulike aspekter ved medvirkningsprosesser, som for eksempel hva som fremmer og hemmer deltakelse. Dette avsluttes med en beskrivelse av praksis i Norge, og hvilke utfordringer som finnes her.

3.1 Boligpolitikk og boligbygging i Norge

3.1.1 Samspill mellom marked og myndighet

Boligpolitikken og boligbygging i Norge kan forstås som resultat av en spesifikk form for samspill mellom marked og myndighet, noe som må sees i sammenheng med de overordnede mekanismene og kjennetegnene ved byutvikling og planlegging. Innen litteraturen om institusjonelle styringsperspektiver forstås planlegging som bestående av ulike institusjonelle lag av styrings- eller koordineringslogikker. Det skilles ofte mellom en hierarkisk, en markedsdrevet og en nettverksdrevet styringslogikk, og elementer fra alle tre kan identifiseres i dagens planlegging (Saglie, Hofstad og Hanssen 2015). I hvilken grad de ulike logikkene gjør seg gjeldende, har innvirkning på forholdet mellom aktørene i byplanleggingen. Den hierarkiske styringen er 'kjernen' i norsk planlegging, og omfatter det offentliges bruk av reguleringer, finansierings- og informasjonsvirkemidler og organisasjon. Kommunen er den mest betydningsfulle aktøren i dette perspektivet, ved at de har kompetanse til å formulere mål, utvikle og vedta planer, innenfor rammene satt av plan- og bygningsloven (PBL) og nasjonale retningslinjer.

Det offentlige er imidlertid avhengige av andre aktører for å få gjennomført planer. Siden 1980-tallet har det skjedd et skifte hvor den markedsdrevne og nettverksorienterte styringslogikken har tatt større plass i byutviklingen, noe som ofte blir satt i sammenheng med en dreining mot mer nyliberale idealer, som for eksempel New Public Management. Det ble åpnet opp for at private aktører selv kunne utarbeide og sende inn forslag til detaljreguleringsplaner. I dag er opptil 90 prosent av alle vedtatte detaljreguleringer i de største byene privatinitiert (Saglie, Hofstad og Hanssen 2015). Kommunens rolle blir derfor i økende grad å sette *rammer* for markedsaktørene, *tilrettelegge* for og *stimulere* til privatinitiert utvikling, samt opptre som en *forhandler* i møte med et mangfold av aktører og interesser. Sammenligner man med etterkrigstiden, hadde kommunen en langt mer offensiv rolle, gjennom praksisen ved å erverve, regulere og selge tomter til kostpris. Dette skiftet blir ofte betegnet som en framforhandlet og utbyggerstyrt utvikling i plansystemet og planpraksisen (Nordahl m.fl. 2011, Saglie, Hofstad og Hanssen 2015).

Forståelsen av den boligpolitiske konteksten kan utdypes gjennom Linds (sitert i Nordahl 2011, 2015) analytiske tilnærming til markedsbasert byutvikling. Her brukes de tre styringselementene visjoner, juss og økonomi for å forstå kommunens evne til å styre byutviklingen. Motstykket til et markedsbasert plansystem er en planstyrt byutvikling, hvor kommunen har kontroll over alle tre

parametrene. Det vil si at kommunen har evnen til å styre hvilke *visjoner* og *mål* som skal være førende for byutviklingen, og de har en sterk *juridisk* posisjon og *finansiell* implementeringskraft. Ut fra hvilken 'score' et land eller en kommune har på disse tre parametrene kan det defineres ulike varianter, og en av disse er det Lind kaller den 'nordiske modellen'. Her står kommunen sterkt når det gjelder visjoner og juss. I en norsk kontekst muliggjøres dette gjennom PBL, hvor kommunen utarbeider strategier, kommuneplaner og er beslutningsmyndighet for reguleringsplaner. Imidlertid har kommunen begrenset handlingsrom når det kommer til det økonomiske. Dermed er myndighetene avhengig av privat kapital og gjennomføringsevne for å kunne realisere byutviklingsprosjekter, og innholdet i planene må være noe utbyggerne anser som ønskelig. Dette fastsettes gjennom forhandlinger mellom kommunen og utbygger. Resultatet er at kommunen blir «prosjektfokusert, detaljorientert og responsiv snarere enn offensiv» (Nordahl m.fl. 2011:50). Det begrensede økonomiske handlingsrommet til kommunen i den nordiske modellen kan sies å være mer utpreget i Norge. Etter dereguleringen fra 1980-tallet har kommunene gått fra å inneha en aktiv rolle i boligforsyningen gjennom bruk av økonomiske virkemidler, som subsidiering av boliger og tomter samt strategisk grunnerv. I dag utøver kommunene sin påvirkning på lokalisering og etablering av bolig først og fremst gjennom juridiske virkemidler som overordnet planlegging og regulering, og er i følge Nordahl mfl. (2011) tilbakeholdne med oppkjøp av tomt.

3.1.2 Kommunenes handlingsrom gjennom PBL

I lys av denne dynamikken er altså kommunenes fremste verktøy for å påvirke boligbyggingen plan- og bygningsloven (Nordahl 2018). Gjennom denne skal kommunene tilrettelegge for nybygging, og sette føringer for hva som tillates å bygges hvor. Høyt boligprisnivå har konsekvenser for folks mulighet til å komme inn på boligmarkedet, og hvor de kan bosette seg. Geografisk variasjon i boligprisnivå gjør at boligmarkedet ofte sorterer husholdninger romlig etter hvor deres kjøpeevne tillater dem å bosette seg – en sosioøkonomisk segregeringseffekt som mange kommuner ønsker å dempe (Barlindhaug, sitert i Nordahl 2018:245). Så hvilke virkemidler har plan- og bygningsloven for å skape sosioøkonomisk blandede boligområder? Ofte blir det fremlagt at PBLs viktigste måte å påvirke boligprisveksten på, er ved økt nybygging. I tråd med antakelser om markedsdynamikken forventes det at økte priser og befolkningsvekst skaper mer nybygging, økt tilbud, og dermed reduksjon i prisvekst på sikt. Dette vil imidlertid være noe annerledes i byer, hvor tomtetilgangen er mer presset, og med mer kompliserte eierforhold (Barlindhaug, sitert i Nordahl 2018:245). Innen litteraturen kan man skille mellom to tilnærminger til forholdet mellom boligforsyning og prisstigning: de som mener at for å motvirke sterk prisvekst og dermed sikre

boliger for alle økonomiske lag av befolkningen, er det god tilrettelegging for nybygging som er det viktigste. På den andre siden er det de som mener at det ikke er tilstrekkelig, og at det i tillegg trengs supplerende boligtilbud. Uansett utgangspunkt fremheves raskere og mer effektiv planlegging som viktig, selv om dette i seg selv ikke vil være tilstrekkelig for å skaffe nok rimelige boliger eller sørge for en jevn sosioøkonomisk fordeling i byen.

For å påvirke sosioøkonomisk sammensetning kan kommunen kjøpe boliger selv, eller tilrettelegge for nybygging. Kommunen kan legge føringer på boligtyper og andre fysiske forhold, men har ikke mulighet til å bestemme forhold som f.eks. hvordan boligene skal finansieres, salgspris, eller disposisjonsformer. Nordahl (2018) lister opp fire hovedmåter kommunen kan påvirke sosial sammensetning i boligområder:

- Kjøp av boliger eller bruk av kommunal disposisjonsrett i nybyggingsprosjekter som de tilbyr hushold som kommunen har ansvar for. Dersom det er store prisforskjeller innad i en kommune vil det medføre større kostnader å spre boligene fremfor å framskaffe boliger i de rimeligste områdene.
- Bruk av tilvisningsavtaler med private utbyggere. Ved oppføring av bygg for utleie kan kommunen inngå avtale med utbygger om rett til å tilvise husholdninger til en bestemt andel av leilighetene.
- Salg av tomter. Dette gir i utgangspunktet en ubegrenset mulighet for kommunen å påvirke boligene, ved at det kan legges bestemte betingelser og bestemmelser om f.eks. maksimal salgspris, miljøkrav, og andre sosiale parametre. Imidlertid er det ikke særlig utbredt å benytte salg til å nå spesifikke boligsosiale mål i følge Barlindhaug mfl. 2014 (sitert i Nordahl 2018).
- Forhandling og forkjøpsrett framforhandlet i utbyggingsavtaler. I ordinære utbyggingsprosjekter kan kommunen erverve et visst antall boenheter til markedspris, som de videreformidler til husholdninger som har behov for det. Dette er det eneste av de fire punktene som berører plan- og bygningsloven.

Det er med andre ord liten eller svært begrenset anledning for kommunen å styre forhold som disposisjonsformer, og å sikre rimelige boliger i nye prosjekter ved bruk av PBL. Dette gjør det vanskelig for kommunen å utvikle ambisiøse mål om en inkluderende boligpolitikk, spesielt i de tilfeller hvor kommunen har smalt økonomisk handlingsrom og eier lite tomt. Land som Danmark, Sverige, Tyskland og England, som Norge ofte sammenlignes med, har virkemidler i sine planlover som gir mulighet til å kreve en viss andel rimelige boliger i kommersielle utbyggingsprosjekter. I

tillegg er det i disse landene mer utbredt med et mellomsegment mellom det rent kommersielle og rent kommunale boligtilbudet, bygget og forvaltet av ikke-kommersielle, private aktører. Dette segmentet mangler i Norge i dag, og det er lite av denne type aktører – med unntak av for eksempel Svartlamon i Trondheim, og ikke minst, Tøyen Boligbyggelag. Tidligere representerte boligkooperasjonene dette segmentet, men som det skal redegjøres for nedenfor har disse endret karakter i takt med utviklingen av boligpolitikken.

3.1.3 Boligpolitikken utvikling

Skiftet i boligpolitikken fra etterkrigstiden og frem til i dag kan forstås som en omforming, hvor man har gått fra et politisk mål om «å skaffe hele befolkningen sosialt forsvarlige boliger til en pris som stod i rimelig forhold til deres inntekter» (Sørvoll 2011:22), til fokus på mer individrettede tiltak og strategier: Fra å ha hatt en aktiv tomte- og boligpolitikk, gjennom generell statlig boligfinansiering og -subsidiering, og regulering av totemarkedet, husleiene i utleieboliger samt pris på borettslagsleiligheter, er nå hovedsatsingen på selektive låne- og støtteordninger som retter seg mot de mest vanskeligstilte – ofte omtalt som 'den boligsosiale vendingen' (Sørvoll 2011). Sørvoll peker på at dette kan være resultat av en rekke faktorer, som en politisk konsensus om eierlinja, stadig voksende eierandel, kommersialisering av boligsektoren på 1980-tallet gjennom deregulering av kredittmarkedet og prisoppgang på boligmarkedet. Dette har igjen bidratt til en endring i befolkningens holdninger til spørsmål omkring boliger, for eksempel rundt synet på prisregulering. «Før den kommersielle vendingen var antagelig folk mer tilbøyelig til å betrakte boligsektoren med politikken og etikkens briller», mens holdningene i dag har «blitt skiftet ut med markedets logikk» (Sørvoll 2011:215). En bærebjelke i norsk boligpolitikk er eierlinja. På begge sider av venstre- og høyreaksen har det siden etterkrigstiden vært politisk enighet om at så mange som mulig skal eie boligen de bor i, og politikken er lagt opp deretter. Dette kommer til uttrykk blant annet gjennom indirekte subsidiering i form av fradragsrett på gjeldsrenter, momskompensasjon og generell lav beskatning av bolig (Sørvoll 2011).

3.1.4 Boligbyggelagens endrede rolle

Sørvoll og Bengtsson (2018) beskriver hvordan boligkooperasjonenes tilpasning til denne markedsorienterte vendingen har gått på bekostning av deres opprinnelige prinsipper som demokrati, selvhjelp, ikke-profitt og solidaritet. Andelsboligene nådde sin topp i 1990, hvor de utgjorde omlag 50 prosent av boligmassen i Oslo (Sørvoll og Bengtsson 2018). I 2019 er andelen på omlag 30 prosent, mens det nasjonalt er på ca. 14 prosent (SSB 2019a). Fremveksten av denne

boligbevegelsen etter 1945 kan deles inn i to faser: den første skjedde ved god drahjelp av staten, gjennom subsidier til boligbygging, tilgang på rimelige tomter, og reguleringer. I den andre fasen, etter oppheving av støtteordninger og deregulering, måtte boligkooperasjonene sikre videre overlevelse og ekspansjon gjennom å innta en rolle lignende den kommersielle boligutviklere har. Sørvoll og Bengtsson identifiserer en substansiell og inkrementell endring i boligkooperasjonenes formål fra 1990-tallet: fra å være en sosial tilbyder av ikke-kommersielle boliger, til en stadig mer uttalt ambisjon om profitt som følge av blant annet økt konkurranse og for å kunne stå bedre rustet i møte med potensielle kriser i boligmarkedet. Det opprinnelige solidariske idealet om å være et alternativ for vanskeligstilte på boligmarkedet har blitt erstattet av hensynet til eksisterende medlemmers mulighet til å ta ut høy gevinst på sine boliger. Opphevelsen av priskontroll på andelsboligene blir beskrevet av forfatterne som 'spikeren i kista' for verdier som solidaritet og ikke-profitt. Boligkooperasjonene selv støttet avskaffelse av prisreguleringen. Det kan forstås som et skifte fra å se bolig som nødvendig basis for trygghet og livskvalitet, til å være et investeringsobjekt. De norske boligbyggelagens historie og tradisjon, før denne endringen, har vært en viktig kilde til inspirasjon for Tøyen Boligbyggelag (TBBL 2018).

3.2 Alternative boligløsninger og lokaldrevet boligutvikling

3.2.1 Definisjoner

Som svar på utfordringer knyttet til økende boligpriser, segregering og sosial ekskludering, har man i mange land det siste tiåret vært vitne til økt oppmerksomhet rundt selvstyrte boligløsninger og sivilsamfunnsdeltakelse i boligspørsmål generelt, med tilhørende akademisk interesse (Lang & Mullins 2019). Innen faglitteraturen snakker man gjerne om oppblomstring av et internasjonalt boligfenomen med en sterk sosial dimensjon. Det finnes en rekke begreper og definisjoner som beskriver de ulike initiativene og bevegelsene, og som i ulik grad legger vekt på prinsipper som samarbeid, lokalsamfunn, partnerskap og innbyggerinvolvering, og hvilke funksjoner som søkes å fylles innen de ulike modellene.

Ett av begrepene som har fått et stadig fotfeste innen den internasjonale litteraturen er 'collaborative housing', hvor faktorer som beboerstyring, fellesskapsbygging, og partnerskap mellom lokale grasrotorganisasjoner, større ideelle aktører samt offentlige og private aktører står sterkt. I følge Czischke (2018) omfatter collaborative housing en rekke initiativer, blant annet co-housing, nye former for beboer-kooperativer og andre typer kollektive selvstyrte boligløsninger. De kjennetegnes

blant annet av høy grad av medvirkning, relasjoner basert på gjensidig hjelp og solidaritet, og ulike typer folkefinansiering og -forvaltning. Visse prosjekter har spesifikke sosiodemografiske målgrupper, som for eksempel eldre eller kvinner.

I England er 'community-led housing' et mye brukt begrep, og blir av Heywood (2016:8) definert som «housing shaped and controlled by a group that represents the residents and/or the wider community that will be served by the housing.» Gooding og Johnston (2015:4) definerer det som «homes that are developed and/or managed by local people or residents, in not for profit organisational structures.» Under denne betegnelsen inngår nabolagstomter (Community Land Trusts, CLTs), boligkooperativer, co-housing, og selvbygging. Noen utbredte egenskaper er som følger: en uavhengig, ikke-kommersiell organisasjonstype; demokratiske og åpne styringsstrukturer som er ansvarlige overfor enten lokalsamfunnet eller beboere; boliger som er rimelige eller svarer til et spesifikt lokalt behov som konvensjonelle tilbydere ikke kan innfri; det kan både være i form av nybygg eller eksisterende bygninger; det kan skje både i rurale og urbane områder; og det er selvstyrt gjennom enten lokalsamfunn eller beboergruppe (Gooding, sitert i Gooding og Johnston 2015:15-16).

3.2.2 Bakgrunn og motivasjon

Kriterier som 'rimelig' ('affordability') og 'sosial inkludering' er identifisert som viktige drivere i fremveksten i mange av disse boliginitiativene (Czischke 2018). Det blir i mye av forskningen satt i sammenheng med svikt i stat og marked, økende problemer i tilgang til rimelige boliger, med følgende konsekvenser for sosial inkludering og den enkeltes livskvalitet. Betydningen av 'rimelig' som driver kan sees på som en respons til det som omtales som den strukturelle krisen i den sosiale boligsektoren, som var merkbar allerede før den globale finanskrisen, samt oppfatningen av at etablerte boligtilbydere ikke evner å fremskaffe boliger til alle deler av befolkningen (Czischke 2018, Mullins og Moore 2018).

Jarvis (2015) plasserer community-led housing som del av en større bevegelse som kjemper for overføring av makt til innbyggere og lokalsamfunnsgrupper, og setter det i sammenheng med en generell voksende interesse for 'localism' som politisk ideologi. Denne trenden representerer en konkret respons til en diskurs om maktesløshet rundt lokale planleggingsprosesser, som er bunnet i opplevelsen av at viktige avgjørelser rundt utvikling og planlegging tas på avstand av aktører som ikke selv forstår eller tar i betraktning lokale hensyn. Ved å styrke innflytelsen til lokale aktører og

institusjoner kan man i større grad sikre at utvikling og regenerering kommer lokalsamfunnet til nytte.

Motivet til de sosiale boligaktørene er både å skaffe til veie en nødvendig tjeneste, nemlig bolig, og gjennom disse virksomhetene kunne tilføre lokalsamfunnet andre viktige sosiale verdier og positiv utvikling. Bolig er altså både et formål i seg selv, og et instrument til å kunne angripe andre lokale problemer, som for eksempel mangel på sosialt samhold og fortrenning som følge av gentrifisering (Gooding og Johnston 2015).

3.2.3 Sivilsamfunnsverdier

Sørvoll og Bengtsson (2019) introduserer et konseptuelt rammeverk bestående av fire kriterier for å forstå og sammenligne det de betegner som 'collaborative civil society housing' (CSH). CSH omfatter alt fra store nasjonale boligkooperativer til mindre, lokale sosiale boliginitiativer. Kriteriene er: 1. autonomi og selvstyring, 2. deltakende demokrati, 3. intern solidaritet og 4. ekstern solidaritet. Til sammen utgjør disse kriteriene essensen av CSH, definert som «non-governmental organizations and institutions that both provide housing to members and work for some shared societal goal beyond members' individual interests» (Sørvoll og Bengtsson 2019:5). Sørvoll og Bengtsson plasserer CSH-fellesskap under paraplybegrepet 'collaborative housing', men mener at ikke nødvendigvis alle 'collaborative housing'-prosjekter kan kategoriseres som CSH. Det mest avgjørende kriteriet, i følge forfatterne, er hvorvidt det kan identifiseres politiske eller sosiale mål utover boligfellesskapets umiddelbare egeninteresser – altså kriteriet om ekstern solidaritet. Dette omhandler CSHenes mål og innsats mot å påvirke samfunn og politikk i en ønsket retning. Det kan være motivert av bestemte ideologier eller saksfelt av nasjonal eller global interesse, som for eksempel klima- og miljøvern, feminisme, økonomisk og sosial rettferdighet. Eller det kan være avgrenset til mer lokale hensyn, som utvikling av sosialt bærekraftige lokalsamfunn. Andre har fokus på utvikling av en rettferdig og rimelig boligsektor, hvor deres bidrag inn til sektoren som helhet er like viktig motivasjon som å sikre sin egen eksistens. Kriteriet om intern solidaritet betyr at fellesskapets kollektive mål overstiger individenes egeninteresser. Kollektiv innsats, deling og dugnadsarbeid er viktige stikkord her. En viss tilknytning og gjensidig ansvarsfølelse er nødvendig for at fellesskapet skal fungere.

Ulike CSH-fellesskap tilfredsstiller kriteriene i mer eller mindre grad, men det finnes et knippe utfordringer som truer styrken til disse sivilsamfunnsverdiene. I ytterste konsekvens kan det føre til

opløsningen av CSH-fellesskap. Dette er relatert til utviklingen beskrevet overfor, om svekkelsen av boligkooperasjonenes solidariske og demokratiske prinsipper som følge av tilpasningen mot markedsorienterte prinsipper som konkurranse og vekst. De to andre truslene som identifiseres i tillegg til konkurranse og vekst er motstridende interesser mellom medlemmene, og velferdsstatens ko-optering. Sistnevnte kan eksemplifiseres med samarbeidet mellom kommune og boligkooperasjonene frem til 1990-tallet. I bytte mot offentlig støtte måtte boligkooperasjonene ta i mot beboere fra de kommunale ventelistene, noe som gikk ut over kooperasjonenes egne medlemmer.

Solidaritetsprinsippene har implikasjoner for disse boligprosjektenes forutsetninger for å kunne skaleres opp innenfor rammene av en markedsorientert logikk. Formålet er ikke kun å tilby rimelige boliger, men å tilfører andre verdier og fordeler både innad i boligprosjektet og i lokalsamfunnet for øvrig. Disse immaterielle verdiene blir ikke nødvendigvis reflektert i et regnskap, nettopp fordi de er vanskelige å sette en pengemessig pris på. Av den grunn står de i fare for ikke å bli anerkjent som viktige verdier (Gooding og Johnston 2015). Et annet aspekt er betydning av tid. Å legge grunnlag for fungerende fellesskap, samarbeid og intern solidaritet er noe som tar tid å kultivere (Jarvis 2015).

3.3 Involvering, medvirkning og deltakelse

Medvirkning og involvering av lokalsamfunn er viktige prinsipper i boliginitiativene beskrevet ovenfor, og det er også et fremtredende ideal i plan- og bygningsloven og i norsk planlegging generelt. Betydning av innbyggerinvolvering i planprosesser har vært et tema i planlitteraturen siden 1960-tallet, og i løpet av de siste 20-30 årene har det i en rekke land blitt økt fokus og politisk oppslutning rundt demokratisk deltakelse i offentlige beslutningsprosesser (Agger 2005, Ball 2004). Det sees på som en forutsetning for å sikre legitime, hensiktsmessige og kvalitativt gode planleggings- og beslutningsprosesser (Hanssen 2015). I Norge kommer dette kanskje tydeligst til uttrykk gjennom PBLs formålsparagraf, hvor det heter at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.» Med revideringen av PBL i 2008 ble medvirkningskravene skjerpet ytterligere, noe som kan sees i sammenheng med den generelle trenden internasjonalt om å styrke innbyggernes mulighet til deltakelse.

Det er imidlertid et felt som er gjenstand for kritisk debatt, spesielt med hensyn til medvirkningens rolle og funksjon, representativitet og resultat. Forsøk på å forklare og forstå demokratiske og

deltakende prosesser har resultert i en rekke begreper og tilnærminger, som alle er forankret i ulike teoretiske tradisjoner og som vektlegger ulike aspekter, for eksempel med hensyn til formål, prosess, makt og deltakere.

3.3.1 Begrunnelser for deltagende prosesser

I faglitteraturen refereres det til en rekke fordeler og nye muligheter med medvirkning og deltagende prosesser. Det kan trekkes et skille mellom normative og pragmatiske argumenter for deltagelse (Reed 2008). De normative begrunnelsene fokuserer på prosess og betydningen av medvirkning som en demokratisk rettighet. Pragmatiske begrunnelser fokuserer i større grad på mål og resultat, hvor deltagelse er sett på som en måte å nå spesifikke mål, som for eksempel bedre kvalitet på beslutninger. De ulike argumentene for å inkludere innbyggerne i offentlige beslutnings- og planleggingsprosesser tar i følge Klijn og Koppenjan (2000) utgangspunkt i en av de følgende tre hovedmotiver:

Å skape oppslutning og legitimitet rundt beslutninger: å involvere potensielle kritikere i prosesser rundt kontroversielle emner kan være en måte å dempe konflikt, ved at saken kan diskuteres fra flere sider, og at aktørene kan påvirke utfallet. Det er også en måte å få deltakerne til å føle større eierskap til beslutningene som tas, ved at folk får tilgang til informasjon og mulighet til å uttrykke meninger om saker som angår dem (Bailey 2010).

Å forbedre kvaliteten på det som vedtas: inkluderende prosesser kan sørge for at et bredere utvalg kunnskap, erfaringer og preferanser kommer på bordet, og supplerer det allerede eksisterende kunnskapsgrunnlaget. Den såkalte 'tause kunnskapen' ('tacit knowledge') er noe lokalbefolkningen besitter, som resultat av deres dagligliv i nærområdet (Bailey 2010). Dette er nært beslektet med begrepet 'lived experience', som er den akkumulerte erfaringen og kunnskapen man opparbeider seg gjennom sosialt interaksjon og deltagelse i sitt nærmiljø (De Graaf mfl. 2015). Dette gir en nær forståelse av de lokale forholdene.

Å styrke lokaldemokratiet: deltagelsen kan være en måte å gjøre folk engasjert i lokaldemokratiske prosesser og bygge bro mellom innbyggere og lokale myndigheter. Dette har nær sammenheng med demokratiteori, deliberativ teori og teori om sosial kapital. Disse fremhever at medvirkning og deltagelse har positive effekter på demokratiet ved at borgerne inkluderes i beslutningsprosesser, noe som kan utvikle borgerdyder og -ferdigheter, det kan bidra til at beslutninger tas på grunnlag av

offentlig debatt, og det øker legitimiteten av beslutninger og vedtatte prosesser (Michels og de Graaf 2010).

I tillegg til disse blir det også ofte argumentert med at medvirkning og deltakende prosesser i seg kan bidra til å *styrke fellesskap og det sosiale samholdet* i et lokalsamfunn. Dette kan for eksempel skje gjennom etablering av arenaer og aktiviteter hvor lokalsamfunnet kan møtes og bli kjent med hverandre, og ved at de sammen kan identifisere felles verdier og visjoner og løse utfordringer i nærmiljøet (Creasy mfl. 2008).

Hvilke argumenter som tillegges mest vekt, vil ha betydning for hvordan man vurderer deltakelsesprosessene og hvordan de skal utføres i praksis.

3.3.2 Arnsteins deltakerstige

En annen måte å forstå deltakende prosesser på, er å se på nivået av innflytelse. Arnsteins (1969) deltakerstige er kanskje den mest kjente og brukte modellen for å skille mellom ulike grader av medvirkning i offentlige beslutningsprosesser. Denne består av åtte ulike nivåer, hvor hvert trinn på stigen representerer innbyggernes påvirkningsmakt på det endelige resultatet. De to nederste trinnene på stigen blir beskrevet som ikke-medvirkning. Her er motivet heller å påvirke deltakerne i en bestemt retning, i følge Arnstein. De tre neste trinnene innebærer informasjons- og meningsutveksling, men en form for 'skinnmedvirkning' fordi det ikke innebærer reell beslutningsmakt. Det kommer i økende grad i de øverste tre trinnene. I det siste trinnet har innbyggerne direkte makt. De øverste trinnene kan forstås som empowerment. I en lokalsamfunnskontekst kan dette dreie seg om at lokalsamfunns- og nabolagsgrupper selv tar beslutninger og kontroll over ressurser, eksempelvis gjennom nabolags- og beboerdrevne boligorganisasjoner (Carley mfl., sitert i Ball 2004:124). Klausen mfl. (2013) inkluderer også dagsordensetting i sin modifiserte versjon av deltakerstigen. Begrunnelsen er at påvirkning også kan utøves indirekte, som gjennom opinionspåvirkning. Det kan være å sette en sak på agendaen, eller å endre den offentlige diskursen om en sak. Dette refereres gjerne til som dagsordenmakt. Modellen bygger på en oppfatning om at jo mer makt til folket, desto bedre, i tråd med en direkte demokratiforståelse (Agger 2005). Modellen har derfor også blitt kritisert for et noe forenklet maktperspektiv, som at makt er en konstant størrelse som kan tas fra beslutningstakere og videre nedover til folket.

3.3.3 Fungs demokratikube

Arnsteins modell kan også leses som at medvirkningsprosesser som ikke innebærer innflytelse er bortkastet. Fung (2006) er blant de som har kritisert modellen på bakgrunn av dette, da han mener det er en rekke tilfeller hvor full borgerkontroll hverken er mulig eller ønskelig, men hvor medvirkning likevel fører med seg andre positive effekter. Fung fremhever at medvirkning kan foregå på mange måter, både med hensyn til hva som er formålet, hvordan prosessen legges opp, og hvordan resultatet blir. Fung anvender demokratikuben som analytisk tilnærming for å forstå og forklare deltakelsesprosesser langs tre dimensjoner: med hensyn til *hvem* som deltar, *hvordan* kommunikasjon og beslutningstaking foregår, og *hva* slags innflytelse deltakelsen har for det endelige resultatet – altså grad av beslutningskraft.

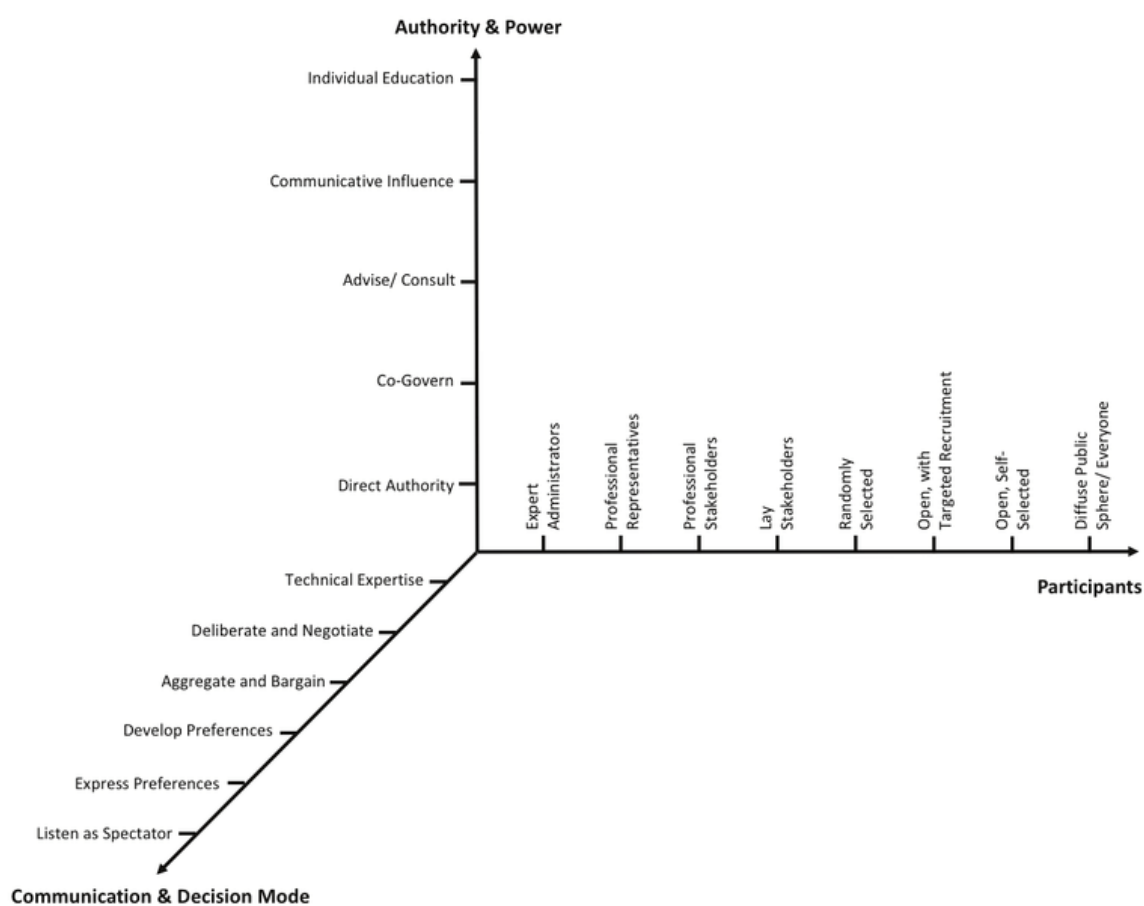


Fig. 1: Fungs (2006) demokratikube

Deltakere

Spørsmålet om hvem som deltar er av interesse fordi det kan si noe om representativitet og dermed legitimitet. Utgangspunktet for deltakende prosesser er i mange tilfeller basert på en oppfatning om at beslutningstakerne, enten det er politikere eller administrativt ansatte, alene ikke er tilstrekkelig

for å ta gode beslutninger. Man er avhengig av å få med folk utenfra for å få supplert med den nødvendige kunnskapen, kompetansen, ressurser, samfunnsinteressen, etc. Hvorvidt medvirkning klarer å fylle denne funksjonen er avhengig av de som deltar – om de er representative for den delen av befolkningen som er relevante for den aktuelle saken. Fungs deltakerskala inneholder åtte typiske mekanismer for å identifisere eller selektere hvilke aktører som deltar. Den spenner seg fra den noe diffuse brede offentligheten på den ene siden, til et fåtall eksklusivt inviterte deltakere på den andre siden. Det mest vanlige i offentlige medvirkningsprosesser er at det er åpent for alle, uten at det nødvendigvis er formulert noen spesiell målgruppe. Rekruttering til deltakelse foregår da ved selvseleksjon, og resultatet er i de fleste tilfeller begrenset representativitet. Det er som regel de spesielt interesserte som velger å delta, og forskning har vist at de med høyere utdannings- og inntektsnivå deltar oftere enn de uten disse fordelene. Alder er også en relevant faktor – eldre mennesker har høyere sannsynlighet for å delta enn de unge (DeSantis og Hill 2004). Ressurser i form av praktisk politisk kunnskap og erfaring, samt tid, er viktige årsaker til dette. Dette er også sterkt knyttet til hvordan deltakelsen foregår, som vil utdypes nærmere nedenfor. Denne begrensningen forsterkes i områder karakterisert som 'vanskeligstilte', fordi mange på grunn av krevende livssituasjoner mangler både overskudd, ressurser og interesse av å delta (De Graaf mfl. 2015).

Young (sitert i Fung 2004:49) viser til to typer eksklusjonsmekanismer i deltakende og deliberative forum: ekstern og intern eksklusjon. Ekstern eksklusjon viser til at strukturelle ulikheter ofte fører til eksklusjon av visse demografiske grupper, som for eksempel etniske og rasemessige minoriteter, arbeiderklasse, kvinner, mennesker med funksjonsvariasjoner, samt unge. Det er derfor nødvendig at fasilitatorer tilrettelegger spesielt for deltakelse fra disse gruppene. Imidlertid er det ikke nok i seg selv at representanter fra disse gruppene er til stede. Her kommer den interne eksklusjonsmekanismen inn: det handler om at visse ideer og perspektiver har lettere for å dominere diskusjonen og dermed resultatet av prosessen, selv om gruppen i seg selv er mangfoldig. Dette er i følge Young en effekt av bestemte normer om oppførsel og språk, og de som ikke mestrer dette språket eller følger spillereglene, står i fare for å ikke få sin stemme hørt.

Kommunikasjon og beslutningstaking

Måten kommunikasjonen foregår og hvordan beslutninger tas er også av betydning. Fungs skala strekker seg fra å delta utelukkende som tilskuer på den ene siden (som ofte vil være tilfellet i folkemøter), videre til arenaer hvor det legges opp til mer meningsutveksling, til prosesser hvor det i større grad handler om gjensidig deliberasjon og forhandling hvor formålet er å komme frem til en

kollektiv avgjørelse. Innbyggere blir som regel ikke involvert i beslutninger om planprosesser, stort sett er det planadministrasjonen eller andre profesjonelle som utarbeider et planforslag som blir politisk vedtatt (Fung 2006, Nyseth og Ringholm 2018). Innspill fra innbyggere og sivilsamfunn for øvrig kan derimot bli tatt inn i planen som innkomne uttalelser, og forslagsstiller plikter å kommentere hvordan de har vurdert innspillet (jfr. PBL §12-12). Fung stiller opp totalt seks ulike kategorier, hvor de tre første (tilskuer, uttrykke meninger, utvikle meninger) dreier seg om kommunikasjon, og de tre siste (aggregering og forhandling, deliberasjon, teknisk ekspertise) handler om beslutning. Disse rangeres ut fra intensitet, som henviser til det nivået av investering, kunnskap og dedikasjon som kreves av deltakerne. Dette har sammenheng med poenget ovenfor, om at formen på deltakelsesprosessen i seg selv kan representere barrierer for deltakelse fra visse grupper. Etter deliberative prinsipper vil det være viktig å legge opp til arenaer for brede meningsutvekslinger og kritisk debatt, men det er samtidig viktig å være bevisst på at det er en kommunikasjonsform ikke alle mennesker behersker.

Autoritet og makt

Denne dimensjonen er den som ligger nærmest Arnsteins deltakerstige, hvor man ser på hvilken effekt medvirkningen har på den endelige beslutningen. De ulike kategoriene på Fungs skala er rangert etter minst til mest innflytelse. Den minst innflytelsesrike kategorien henviser til de situasjoner hvor deltakerne muligens ikke har noen forventning om innflytelse, men deltar på bakgrunn av et ønske, eller følelse av plikt, om å engasjere seg i politiske prosesser. Videre kan deltakelsen innebære innflytelse i form av den tidligere omtalte dagsordenmakten, en type kommunikativ påvirkning (Fung 2006). Å komme med råd og innspill er også en måte å indirekte påvirke beslutningstakere. De to siste kategoriene viser til de situasjoner hvor innbyggerne har hel eller delvis autoritet over beslutningene, gjennom ulike former for partnerskap eller for eksempel som medlemmer av et organ som er delegert direkte makt.

Medvirkningens positive effekter

Ethvert medvirkningsdesign kan plasseres et sted i demokratikuben ved å vurdere disse tre dimensjonene. Hvilket formål den enkelte medvirkningsprosess skal oppnå må sees i sammenheng med hvilket design man velger å benytte. Fung (2006) fremhever at medvirkning kan brukes for å oppnå tre spesifikke demokratiske verdier: legitimitet, rettferdighet og effektivitet. Ulike design vil oppfylle de spesifikke verdiene til ulik grad. Dette illustrerer poenget om at medvirkningen ikke nødvendigvis er poengløs dersom det ikke innebærer betydelig borgerinnflytelse, som Arnstein hevder. Dette er også et argument i Michels og De Graafs (2010) studie av medvirkningsprosesser i

to nederlandske kommuner. Selv om funnene viste at innbyggernes rolle var begrenset, representerte medvirkningen positive effekter på lokaldemokratiet. Effektene de identifiserer er: inkludering, ferdigheter og dyder, deliberasjon og legitimitet. Inkludering omhandler grad av åpenhet for individuelle innbyggere og hvordan representasjon er ivarettatt. Videre fant de at innbyggerne opparbeidet ferdigheter og dyder ved deltakelse, som styrker forutsetningene for fremtidig deltakelse. Det omfatter blant annet økt engasjement i lokale saker, erfaring med å snakke foran publikum, og praktisk know-how med byråkratiske og politiske prosesser. Dette er også et aspekt Sørvoll og Bengtsson (2019) trekker frem ved Civil Society Housing: «The democratic interaction e.g. in co-housing communities is often more intense than in most types of associations, and this may enhance political skills and participation even more.» (Sørvoll og Bengtsson 2019:7). Deliberasjon viser til tilbøyelighet for meningsutveksling og vilje til å høre andres argumenter samt å endre preferanser. Til sist var det en positiv effekt med hensyn til legitimitet, her forstått som i hvilken grad deltakere og andre nøkkelaktører støttet prosessen og dens utfall. Oppsummert, kan disse kategoriene være fruktbare å benytte ved utforskningen av deltakelsesprosessene i Tøyen Boligbyggelag, som et supplement og nyansering av Arnstein modell.

3.3.4 Forutsetninger for medvirkning

Hvilke forutsetninger må være på plass for å at folk tar del i deltakende prosesser? Lowndes, Pratchett og Stoker (2006) har utviklet en modell som viser hvordan man kan oppmuntre til deltakelse, oppsummert gjennom akronymet CLEAR: **C**an do, **L**ike to, **E**nabled to, **A**s ked to og **R**esponded to.

Can do handler om at å inneha nødvendig kunnskap og ferdigheter gjør folk mer i stand til å delta. Dette har sammenheng med faktoren omtalt tidligere, at folk fra høyere sosioøkonomiske lag i større grad engasjerer seg i medvirkningsprosesser, nettopp fordi folk med høyere utdanning og inntekt oftere besitter disse egenskapene. Utdanningsnivå og sosial klasse er imidlertid ikke eneste kilde til disse ferdighetene og kunnskapene. Det har også med personlige egenskaper å gjøre, i form av personlige ressurser, selvtillit og kapasitet til å engasjere seg. Dette kan forsterkes gjennom at lokalsamfunn og andre fellesskap tilrettelegger for utvikling av denne 'can do'-faktoren hos sine medlemmer.

Like to omhandler betydningen av folks tilhørighet til lokalsamfunnet. Jo sterkere følelse av tilhørighet, jo mer sannsynlig er det at du ønsker å bidra og delta. Det handler både om gjensidig tillit og solidaritet mellom lokalbefolkningen, lokale institusjoner, og en felles identitet.

Enabled to viser til at det trengs samfunnsstrukturer bestående av grupper og organisasjoner som muliggjør deltakelse. Dette er basert på forskning som viser at det meste av medvirkning fasiliteres gjennom organiserte grupper og nettverk (Parry mfl., Pattie mfl., sitert i Lowndes mfl. 2006:288). Den kollektive deltakelsen vil gi støtte og motivasjon til de enkelte individene.

Asked to handler om mobilisering, og betydningen av direkte invitasjon for folks vilje til å engasjere seg. Å i det hele tatt bli spurt, og å bli spurt på en passende måte, øker sannsynligheten for å involvere seg (Verba mfl., sitert i Lowndes mfl 2006:288). Dette har også sammenheng med formen på medvirkningsopplegget, og hvilke målgrupper som blir invitert, som referert til gjennom demokratikuben til Fung (2006).

Poenget i det siste kriteriet, *Responded to*, er at en vedvarende og bærekraftig deltakelse forutsetter at folk føler at deltakelsen utgjør en forskjell. De er nødt til å se resultater av innsatsen de legger inn, og føle at de blir tatt på alvor. Dette er kanskje det mest utfordrende kriteriet å oppfylle i praksis, spesielt i de tilfeller hvor medvirkningen ikke fører til at innbyggernes preferanser vinner frem. Skuffelse og apati kan likevel dempes dersom beslutningstakerne er tydelige på hvordan de har vurdert og prioritert ulike innspill, og hvordan de har kommet frem til avgjørelsen.

Sett i sammenheng med de positive virkningene Michel og De Graaf (2010) beskriver, er det tydelig at det er snakk om en rekke selvforsterkende effekter som er i spill. CLEAR-modellen viser hvilke forutsetninger som sannsynliggjør deltakelse, og deltakelse i seg selv kan produsere en rekke virkninger som skaper et bedre grunnlag for innbyggerinvolvering.

3.3.5 Norsk medvirkningspraksis

Hva er så praksis i Norge når det kommer til medvirkning og deltakende prosesser? Knudtzon (2018) hevder at det er svake rammebetingelser for involvering av sivilsamfunnet i planleggingsprosesser, noe som er et resultat av svake juridiske krav og etablert kultur og praksis. Kravene til medvirkning i reguleringsprosesser er i tråd med PBL annonsering av planoppstart, og offentlig ettersyn og høring av planforslag. Sett opp mot Arnsteins deltakerstige, kan disse to

kravene plasseres på de lavere trinnene, informasjon og konsultasjon (Hanssen 2015).

Dagsordensetting er imidlertid mulig gjennom klageadgangen i PBL og gjennom innbyggerinitiativ. En utfordring som har vært omtalt i mye av forskningen på praksis er at det er lite medvirkning utover minstekravene (Ringholm og Nyseth 2018). Allikevel viser funn fra evalueringen av PBL (EVAPLAN 2008) og en studie gjennomført av DOGA i 2017 at mange kommuner gjør mer enn det loven krever, gjennom bruk av andre metoder som for eksempel planverksted og sosiale medier. De metodene som dominerer, er imidlertid best egnet til å informere, og legger ikke opp til dypere involvering eller innflytelse hos innbyggerne (Ringholm og Nyseth 2018).

En annen utfordring som identifiseres er at medvirkningen skjer for sent i planprosessen, slik at mange premisser allerede er satt og potensialet for endring dermed er smalt. Det er også utfordringer med hensyn til det tidligere omtalte faktum at planleggingen i Norge i stor grad er markedsbasert. Mange steder er det private aktører som står for majoriteten av innsendte planforslag, og loven krever at det er forslagsstiller som skal legge til rette for medvirkning. Derfor kan det sees på som noe problematisk at kun 42 prosent av utbyggere i 2013 oppga at det er svært viktig å legge til rette for medvirkning fra lokalsamfunnet, mot 77 prosent av kommunale planleggere og 80 prosent av lokalpolitikere (Hanssen 2015). Ringholm og Nyseth (2018) mener likevel at det har skjedd en positiv utvikling etter at PBL 2008 trådte i kraft: det ser ut til at medvirkningen i det store og hele er godt ivaretatt i landets kommuner, at det er økende bevissthet rundt viktigheten av medvirkning, og det benyttes stadig nye og innovative verktøy som sikrer medvirkning ut over minimumskravene.

Kapittel 4 Casebeskrivelse og kontekst

Dette kapittelet danner et grunnlag for å forstå analysen i kapittel 5 og 6, ved å beskrive konteksten i Oslo og på Tøyen, og bakgrunnsinformasjon om Tøyen Boligbyggelag. Den første delen av kapittelet inneholder en beskrivelse av boligmarkedet og dagens utfordringsbilde i Oslo, og en redegjørelse for den boligpolitiske situasjonen med vekt på byrådets forslag til utvidet kommunal boligpolitikk og politiske mål. Del tre beskriver boligsituasjonen på Tøyen, hvilke utfordringer og behov som finnes innen bolig og levekår, og introduserer kort områdesatsingen. Disse to delene er i hovedsak basert på sekundærlitteratur og dokumentstudier. Den tredje delen av kapittelet tar for seg bakgrunnen og historien til TBBL. Denne delen er basert på dokumentstudier og datamateriale fra intervjuer.

4.1 Oslo: utfordringsbilde og politisk kontekst

Boligprisene i Oslo ligger langt over landsgjennomsnittet og mange sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Dette vanskeliggjøres med økende boligpriser, en trend som ser ut til å stadig fortsette (Dagens Næringsliv 2019). Tall fra Eiendom Norge viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo ligger på nesten 74 prosent over landsgjennomsnittet (Krogsveen 2019). Mellom 2003 og 2018 steg boligprisene med nesten 200 prosent, mens lønnsnivået steg med kun 72 prosent, byggekostnadene økte med 66 prosent, og konsumsprisindeksen med 34 prosent (Oslo kommune 2019c). Den store prisveksten kan i stor grad forklares ut fra tomteprisene, som mer enn firedoblet seg i perioden 2005-2017 (Finansavisen 2017). Den såkalte sykepleierindeksen brukes for å se hvorvidt boligprisene er høye eller ikke, ved å se på hvor stor andel av boligene i en by en sykepleier kan kjøpe. Siden en sykepleierlønn er representativt for en vanlig norsk inntekt kan det gi en pekepinn på hvor tilgjengelig boligmarkedet er for folk. Sykepleierindeksen er lavest i Oslo og Akershus: i 2019 kunne en singel sykepleier kun kjøpe 3 av 100 boliger i Oslo (Eiendom Norge 2019). Til sammenlikning kan en sykepleier i byer som Fredrikstad, Hamar, Kristiansand, Ålesund og Porsgrunn kjøpe over 40 prosent av boligene til salgs. Dette er en indikasjon på den utfordrende situasjonen i Oslo.

20. mai 2019 presenterte byrådet i Oslo forslag til en utvidet kommunal boligpolitikk med sosial profil, som retter seg spesielt mot de som hverken kvalifiserer til kommunalbolig eller klarer å etablere seg i det kommersielle boligmarkedet på egen hånd. Her presenteres ulike tiltak og

alternative løsninger for å nærme seg den man gjerne omtaler som «den tredje boligsektor» - en sektor mellom det private markedet og det kommunale utleiemarkedet. Av saksfremlegget til politikkforslaget (Oslo kommune 2019c) fremkommer det at byrådet ønsker å utvide boligpolitikken med mål om at flere skal ha råd til å kjøpe en egnet bolig, og å skape økt stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet. For å nå disse målene foreslår byrådet følgende strategier:

- 1a: Bidra til boligbygging som gir en lavere salgspris enn markedspris.
- 1b: Jobbe for å bedre finansieringsordninger som muliggjør at flere kan kjøpe en egnet bolig.
- 1c: Jobbe for rammebetingelser på nasjonalt nivå som virker dempende på boligprisveksten.
- 2a: Gjennom egne utleieprosjekter bidra til større mangfold og stabilitet.
- 2b: Tilrettelegge for at større private aktører etablerer leietilbud med stabile og forutsigbare rammer.
- 2c: Jobbe for rammebetingelser som sikrer gode og forutsigbare leieforhold innenfor privat småskala utleie

I tillegg til disse strategiene fremheves viktigheten av å fortsette å tilrettelegge for en høy takt i boligbyggingen, som skal ivaretas gjennom eksisterende boligpolitikk. For å få erfaringer og kunnskap om hvilke løsninger som best kan føre til de ønskede resultatene, legges det opp til å gjennomføre ulike pilotprosjekter. Dette innebærer å teste ulike modeller i en mindre skala. Byrådet foreslår fem ulike pilotprosjekter. Dette er blant annet utleieboliger hvor egeninnsats skal bidra til lavere leiepriser, og såkalte etablererboliger hvor kommunen beholder eierskap i en viss andel av boligen slik at kjøpspris reduseres tilsvarende det kommunale eierskapet. I tillegg ønsker byrådet å gjennomføre et pilotprosjekt i Hagegata 30 på Tøyen. Dette var tidligere en blokk bestående av kommunalboliger, men den har stått tom siden 2014 (Prosser mfl. 2017). Her ser byrådet for seg en miks av etablererboliger, utleieboliger for vanskeligstilte og for andre målgrupper, samt at andre virkemidler kan prøves ut, for eksempel leie-til-eie. Leie-til-eie er samlebetegnelse på ulike ordninger som sikter mot at økonomisk vanskeligstilte får mulighet til å gå fra å leie til å kjøpe en bolig (Oslo kommune 2019a). Det er vedtatt at det skal gjøres en konseptvalgutredning (KVU) hvor ulike konsepter for bruk av Hagegata 30 vurderes.

Et viktig premiss i politikkforslaget er at løsningene ikke skal kreve stor grad av kommunal subsidiering, og at de skal kunne skaleres opp og opprettholdes over tid. Byrådet har ambisjoner om å utvikle en sektor av størrelse: i byrådserklæringen loves det 1000 nye boliger innen tredje

boligsektor innen 2023, og at på sikt bør minst 20 prosent av boligene i Oslo være rimelige (Oslo kommune 2019b). dette skal gjøres gjennom samarbeid med private og med ikke-kommersielle aktører.

4.2 Boligsituasjonen på Tøyen

Tøyen og Gamle Oslo består av en rekke husstander med ulike behov og utfordringer. På bestilling fra bydelsutvalget ble det i 2017 utarbeidet en rapport for å kartlegge boligsituasjonen i området, kalt «Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger» (Prosser mfl. 2017). Hovedpoenget i rapporten er at den høye andelen leietakere, både i kommunalboliger og på det private markedet, og stigende leie- og eiepriser har gjort det vanskelig for de med lav og vanlig inntekt å bli boende på Tøyen. I kjerneområdet for Områdeløft, bestående av delbydelene Nedre Tøyen, Enerhaugen og Grønland, er det i 2019 44 prosent som leier og 56 prosent som eier. For Oslo som helhet er andelen på henholdsvis 30 og 70 prosent. Videre består boligmassen i dette området av 12 prosent kommunalboliger, som er langt høyere enn gjennomsnittet i byen ellers, på 3,3 prosent (Oslo kommune 2019d). Trangbodheten var i 2018 på 16 prosent (Oslo kommune 2019e).

Verkstedserien «Bo på Tøyen – ti år til» ble arrangert høsten 2016 i tilknytning til Tøyen Boligkonferanse, som en av initiativtakerne til TBBL sto bak. Her var formålet blant annet å kartlegge hvilke boligutfordringer lokale leieboere har (Nedenfra og Bratseth 2017). Det største utfordringen som ble identifisert var ustabilitet knyttet til korte leiekontrakter, som ofte er på tre år (Prosser mfl. 2017). Dette gjelder både i kommunale og private leieboliger. Det ble referert til tilfeller hvor folk så seg nødt til å flytte etter at kontraktperioden var gått ut, ofte fordi husleien ble oppjustert kraftig eller på grunn av at leiligheten skulle pusses opp som forberedelse på salg eller for å leies ut dyrere. Når det gjaldt beboere i kommunale leiligheter ble salg av kommunale boliger trukket fram som problematisk. Dette var en del av Tøyensatsingen fra 2013, hvor det ble vedtatt at 210 kommunale boliger skulle selges i Bydel Gamle Oslo (Nedenfra og Bratseth 2017). Boligbehovskartleggingen for 2019 viser at det er 374 husstander i Gamle Oslo som er i behov for kommunal bistand til å skaffe bolig (Oslo kommune 2019f). Sosiale problemer i nærområdet ble også trukket frem som en utfordring.

Leietakere har generelt mindre sikkerhet enn boligeiere. Men stigende boligpriser gjør det vanskeligere å komme inn på boligmarkedet, også for folk med vanlige inntekter. I 2016 var prisveksten i Bydel Gamle Oslo et av de høyeste i landet, med 25,6 prosent økning (Prosser mfl.

2017). Gjennom områdeløft-satsningen, hvor flere ressurser legges i oppgradering av nærmiljøet, kan en utilsiktet konsekvens være at boligprisene stiger ytterligere.

Stedsanalysen for Tøyen viser at det foregår en økning i polarisering i befolkningen når det gjelder levekår og sosioøkonomiske forhold (Brattbakk mfl. 2015). Dette kan sees i sammenheng med utviklingen på boligmarkedet. Halvparten av områdets beboere har minoritetsbakgrunn, mens for barn og unge er tallet 7 av 10. Det er høy inn- og utflytting av beboere, hvert år flytter én av tre. De som flytter inn er i stor grad etnisk norske unge i 20-årene med høyere utdanning, mens det gjerne er familier med barn i skolealder som flytter ut. Samtidig er det store levekårsutfordringer på Tøyen, blant annet den høyeste barnefattigdommen i Oslo. Tall fra 2017 viser at på Nedre Tøyen vokser to av tre barn opp i familier med vedvarende lavinntekt (Bufdir 2019).

Som svar på levekårsutfordringene, og som resultat av det kommunale vedtaket om å flytte Munchmuseet ut fra Tøyen, vedtok man i 2013 altså *Tøyensatsingen*, som innebar et femårig områdeprogram som skulle løfte Tøyen som område. Områdeløft en metode utviklet av Husbanken hvor formålet er å sikre «helhetlig, varig og lokalt forankret utviklingsarbeid i utvalgte områder med særlige levekårsutfordringer» gjennom fysiske og sosiale tiltak (Husbanken, sitert i Brattbakk mfl. 2015:16). Det er et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken og kommunen, og det er stort fokus på samarbeid og medvirkning fra lokalsamfunn, næringsliv og ulike kommunale og statlige aktører. Det er Bydel Gamle Oslo som drifter områdeløftet, med et eget prosjektkontor. Tøyenavtalen løp ut ved utgangen av 2018, og satsingen ble da videreført i ytterligere åtte år og utvidet til å omfatte Grønland (Aftenposten 2018).

4.3 Tøyen Boligbyggelag

4.3.1 Historie

Tøyen Boligbyggelag kan sies å ha oppstått som et resultat av et økende engasjement for boligproblematikken på Tøyen, og for å få dette høyere på agendaen til områdeløft. Blant annet ga Tøyenrådet, som tidligere var lokalbefolkningens talerør opp mot områdeløft, innspill til Bydelsutvalget om at bolig måtte prioriteres sterkere. Den opprinnelige visjonen til områdeløft var at det skulle «...bidra til at Tøyen oppleves som et trygt, inkluderende sted med en aktiv befolkning som ønsker å bli boende.» Ett av hovedformålene bak verkstedserien «Bo på Tøyen - ti år til» var at denne visjonen også skulle inkludere «*muligheten* til å bli boende», nettopp fordi utviklingen på

boligmarkedet vanskeliggjorde denne muligheten for mange, selv om de ønsket å bli boende (Nedenfra og Bratseth 2017:3).

Gjennom disse verkstedene samt Tøyen Boligkonferanse i 2016 møttes lokale beboere, fagfolk og andre interesserte for å diskutere utfordringer, muligheter, handlingsrom og eksempler på boliginnovasjon, med det formål å bedre bosituasjonen samt å utforske hvordan beboere, forvaltning og politikere sammen kunne skape en mer stabil og inkluderende utvikling på Tøyen (Nedenfra og Bratseth 2017). Her kom ideen for første gang om å starte et lokalt og sosialt boligbyggelag. I etterkant av dette ble det nedsatt en arbeidsgruppe, som jobbet med konseptutvikling og formaliteter som kreves for å etableres som boligbyggelag. Resultatet av dette arbeidet ble lansert på Tøyen Boligkonferanse året etter, og det ble startet en verve- og folkefinansieringskampanje for å samle inn innskuddskapital og rekruttere medlemmer. Lovens krav til innskuddskapital er på 100 000 kr, og dette kravet oversteg de med nesten 40 prosent (TBBL udatert b).

Tøyen Boligbyggelag ble stiftet 14. april 2018 og formelt registrert som boligbyggelag 8. august – som det tredje boligbyggelaget i Oslo. Det vedtektsfestede hovedformålet til TBBL er: «Å skaffe herlige, sikre, bærekraftige og kostnadseffektive boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne.» (TBBL 2018:11).

4.3.2 Organisasjon

Tøyen Boligbyggelag har om lag 300 medlemmer, og et styre bestående av syv medlemmer. Generalforsamlingen er organisasjonens høyeste organ, hvor alle medlemmer har tale- og stemmerett. Den første og hittil eneste generalforsamlingen ble avholdt i juni 2019.

Medlemsmassen består både av folk som ønsker seg bolig selv, aktive medlemmer og passive støttemedlemmer. TBBL har en relativt flat struktur, i den forstand at det ikke er noen klar rollefordeling. Mesteparten av aktiviteten skjer på møter i arbeidsgruppene, og disse er åpne for alle. Det er totalt tre arbeidsgrupper: en som jobber med prosjektutvikling, en gruppe for oppfølging og rekruttering av medlemmer og arrangering av event, og en gruppe for faglig utvikling. Hver gruppe følger sin egen møteplan, men for tiden er prosjektgruppa den mest operative, med omlag 10 aktive medlemmer. Ved store avgjørelser møtes alle tre gruppene og diskuterer, det kan for eksempel være ved anbud, ny utvikling, invitasjon til et viktig møte etc.

4.3.3 Aktiviteter og prosjekter

Etter at TBBL ble lansert har det vært arrangert en rekke møter, verksteder og sosiale arrangementer. Mye fokus har vært på å stake ut strategi og retning for organisasjonen, men det er også lagt mye aktivitet i å kartlegge medlemsmassen, finne ut av hva deres behov er, hvem som kan tenke seg å delta i og bo i et TBBL-prosjekt, og hva de isåfall ønsker seg i et fremtidig hjem. Mange av disse verkstedene har vært i forbindelse med Tøyen Boligfestival. I tillegg har det vært en rekke sosiale aktiviteter i forbindelse med møter og verksteder, i form av fellesmiddager og fester.

For tiden er det to prosjekter som ligger under lupen: den tidligere omtalte Hagegata 30 på Tøyen og et industribygg i Arnljot Gellines vei 35 på Etterstad. Sistnevnte er et mulig samarbeidsprosjekt med en privat utvikler, som kontaktet TBBL med forespørsel om samarbeid. Prosjektgruppa jobber med å utarbeide mulighetsstudier for begge disse.

Kapittel 5 Motivasjon og mulighetsrom

Dette kapitlet tar for seg hvilke motivasjoner som ligger til grunn for at Tøyen Boligbyggelag ble opprettet, hva de ønsker å oppnå, og hvordan de vurderer mulighetsrommet for å lykkes med sine prosjekter. Kapitlet er delt i to, hvor første del tar for seg forskningsspørsmål 1, og andre del tar for seg forskningsspørsmål 2.

5.1 Motivasjon og mål

Forskningsspørsmål 1: *Hvorfor trengs denne type boligløsninger? Hva slags fordel og betydning har det for individet, lokalsamfunnet og bystrukturen?*

Forskningsspørsmålet søker å fange opp flere dimensjoner. For det første retter den seg mot hva det er ved dagens situasjon som tilsier at det er behov for alternative boligmodeller (utfordringer), og hva det er man kan oppnå gjennom en slik modell (potensiale). Den andre dimensjonen går på skala: hvordan utfordringer og potensielle fordeler manifesterer seg på henholdsvis makro- (lokalsamfunn/by) og mikronivå (målgruppen). Kategorien potensiale kan igjen deles inn i tre hovedtemaer: boligsektor, det bygde, og det sosiale. Fremstillingen av svarene rundt sistnevnte tar dermed utgangspunkt i denne kategoriseringen.

5.1.1 Hvorfor – utfordringer

Mange av utfordringene som er skissert i kapittel 3 og 4 blir trukket frem av informantene. Alle fremhever de ulike boligproblemene lokalt på Tøyen og i Gamle Oslo, og hvilke implikasjoner det har for både individer og lokalsamfunnet som helhet. Denne problemforståelsen kan sies å utgjøre kjernen i TBBLs motivasjon historisk sett, siden initiativet og beslutningen om å starte TBBL kom på det siste møtet i verkstedserien «Bo på Tøyen – i ti år til». Bakteppet for verkstedene var, i følge en informant, en forståelse av en pågående gentrifiseringsprosess som fører til fortrengning av mindre betalingssterke grupper. Dette, kombinert med en eierandel som er langt lavere enn gjennomsnittet på landsbasis og i Oslo, er indikatorer på en boligmessig kontekst som er annerledes enn resten av landet og byen.

«Utfordringene man har på boligmarkedet er konsentrert på Tøyen. Det er høy prisstigning, vanskelig for unge å komme inn på boligmarkedet, lite leiligheter for familier - man har alle

problemer som finnes i boligmarkedet ellers, de er bare ekstra konsentrert her.» (TBBL-informant).

For de som leier, enten det er kommunalt eller privat, er det utfordringer knyttet til høye leiepriser og korte kontrakter, som til sammen fører til manglende forutsigbarhet og trygghet rundt boligsituasjonen. Utover konsekvensene dette har for de individene det gjelder, fremhever flere informanter at denne ustabiliteten går utover det sosiale samholdet på Tøyen, deriblant integrering. Med en overhengende fare for å måtte flytte, oppmuntres man i liten grad til å delta og involvere seg i lokalsamfunnet, og det blir vanskelig å slå røtter.

Dette har skapt stor frustrasjon for mange, spesielt for de som i møte med det offentlige ikke føler at de får den hjelpen de trenger. I følge en TBBL-informant er det mange som har utfordringer med å manøvrere seg i mylderet av ulike offentlige instanser, og vet ikke hvor eller til hvem de skal henvende seg. Dette er også en utfordring for de som leier privat, som ikke vet hvor de kan få assistanse dersom de har problemer knyttet til for eksempel huseier eller andre aspekter ved leieforholdet. Videre har det i en del kommunalgårder vært store problemer knyttet til bomiljø over lang tid, og mange beboere har følt at Boligbygg ikke har hørt på de. Imidlertid har situasjonen nå bedret seg flere steder, blant annet som resultat av at det har blitt opprettet beboerstyrer gjennom områdeløft-programmet, men det er fremdeles utfordringer. Dette går ut over folks tillit, noe som flere informanter legger vekt på, spesielt i sammenheng med medvirkningsprosesser. En TBBL-informant forteller at vedkommende fikk høre allerede for fire år tilbake at «Tøyens befolkning har blitt medvirket litt for mye med, på et abstrakt nivå». Gjennom områdeløft-programmet har det vært gjennomført en rekke medvirkningsprosesser for ulike saksområder, uten at man nødvendigvis ser konkrete resultater av det man har medvirket om, eller får tilbakemelding. Dette kan føre til medvirkningsslitasje, og svekker incentivet for å delta på lignende prosesser videre.

Noen av informantene retter oppmerksomheten mot utfordringene med innretning av boligsektoren og -markedet mer generelt. En TBBL-informant problematiserer de grunnleggende systemiske aspektene ved dagens finans- og kapitalsystem, hvor boliger først og fremst er ansett som et investeringsobjekt, og hvor verdiene stadig øker. Denne modellen er hverken bærekraftig eller rettferdig. Videre blir boligtilbudet beskrevet som svært polarisert, med en sterk deling mellom det kommunale og kommersielle markedet, og et «tomrom» i midten. Dette rommet besto tidligere av boligkooperativene, men som beskrevet i kapittel 4 ble prinsippene om solidaritet og deltakende demokrati gradvis byttet ut med en mer markedsorientert vending. Det er derfor viktig å få et større

mangfold av aktører og tilbud med andre visjoner og verdier enn de som rår i dag. En «nøkkelsetning» hos TBBL, ifølge en informant, er at de ser tilbake på den norske tradisjonen med boligbyggelag, og ut på beboer- og nabolagsdrevne boligprosjekter i samtidens Europa, og forsøker å kombinere disse to.

5.1.2 Resultat – fordeler og potensiale ved alternative boligløsninger

Bolig

Det å skaffe folk en trygg, rimelig bolig, står som den primære funksjonen TBBL søker å fylle. Enten gjennom å tilrettelegge for at folk som i dag ikke har anledning kan komme inn på boligmarkedet, eller gjennom leiebolig med langsiktig leieavtale og lavere husleie. Hovedpoenget er å sikre forutsigbare og stabile boforhold, noe som er det viktigste behovet for mange av familiene som leier kommunalt, i følge en TBBL-informant som selv bor i kommunalbolig. Videre gir det større mulighet for tilpasning etter folks ønsker og behov. Dette kan være for eksempel med hensyn til leilighetsstørrelse, antall rom, fellesarealer, etc. Dette er spesielt viktig for store familier, da det eksisterende tilbudet av store leiligheter er begrenset på Tøyen. Informanten fra bydelsutvalget fremhever at dette handlingsrommet er mye større for en aktør som TBBL, til forskjell fra kommersielle og kommunale aktører som nettopp er opptatt av standardløsninger ut fra et økonomisk hensyn. Egeninnsats i form av at man i fellesskap istandsetter og opprunder eksisterende bygg, eller i form av selvbygging ved nybygg, kan bidra til å redusere kostnadene, noe mange informanter legger vekt på.

Også potensialet for endring på makronivå trekkes fram av flere informanter. Ved å bli en aktør innenfor den såkalte tredje boligsektor, mellom det kommersielle og kommunale, vil det skapes et rom for mer mangfold, innovasjon og kreativitet. Det handler ikke utelukkende om å supplere dagens boligtilbud. Eksistensen av en alternativ aktør med andre visjoner og ideer vil i seg selv kunne generere positive ringvirkninger for boligsektoren i sin helhet, ved at man demonstrerer nye måter å tenke og drive boligutvikling på. Som en informant forteller:

«På boligfeltet handler det ikke om at vi ikke skal ha noen av de kommersielle igjen, men det handler om at vi har ingen av de ideelle, ikke-kommersielle aktørene. Så å få fram de aktørene som kan skape alternativer og mangfold som kan være mer dynamiske, som kan

finne andre typer løsninger enn det man kan ved en ny kommunal utleiemodell - det er nødvendig å få inn, også som en sektor, og det er det som utgjør denne tredje sektoren.»

Dette er også et poeng informanten fra bydelsutvalget tar opp:

«Jeg tror egentlig at det både kommunen og private aktører gjør essensielt sett, er å prøve å løse utfordringer, problemer. Enten det er å bygge boliger fordi det er boligmangel, eller om det er å skaffe kommunale boliger, eller utvikle ny boligpolitikk. Men ofte er de litt fanget i de strømmene de alltid har gått i. Og jeg tenker at aktører som Tøyen Boligbyggelag kan være med å bryte opp i de strømmingene og utfordre det eksisterende tankesettet som kommunale og private aktører jobber etter.»

Spørsmålet om disposisjonsformer er blant temaene hvor TBBL kan bringe noe nytt på banen. Som boligbyggelag er en viktig funksjon å bygge opp om eierlinja, men likevel med en pragmatisk tilnærming: Internt i TBBL er det ulike tanker rundt hvilke modeller som kan passe – om det er eierleiligheter organisert som borettslag eller sameie, eller om det er utleieboliger. Videre om det kan kombineres med de anbefalte modellene i byrådets forslag til boligpolitikk, som etablererboliger, leie til eie og innsats for leie-boliger. TBBL er åpne for ulike kombinasjoner, og understreker at det er noe som må avklares og tilpasses i hvert enkelt prosjekt, basert på de økonomiske forutsetningene i prosjektet og beboernes situasjon. Det kan imidlertid identifiseres ulike syn på hva som er å foretrekke. En annen informant er grunnleggende kritisk til leie, og mener at det «er som en type slaveri», fordi man betaler ned på noen andres lån eller investering uten å få noe tilbake selv: «En ren leiemodell, uansett om det er et boligbyggelag eller et kommersielt prosjekt - det er ikke noen stor forskjell. Kanskje du får det billigere i et boligbyggelag, du bør iallfall få det billigere. Men langsiktig, som en modell - det tror jeg ikke på.»

En annen informant reflekterer rundt betydningen av eierlinja, og hvilken rolle en tredje boligsektor skal spille med hensyn til eierlinja. Informanten er i utgangspunkt positiv til eierlinja, men er bekymret for økende gjeldsgrad og fare for at eierlinja skal funderes på ikke-bærekraftige lån. Vedkommende mener premisset heller bør være å eie et hjem som fundament for et trygt liv. Hvordan eierskapet organiseres på, om det så er gjennom selveie, kooperativ, kollektiv eller noe annet, er i følge informanten dermed ikke så vesentlig. Vedkommende anerkjenner også at en forbedring av utleiesektoren kan være et viktig ledd i utviklingen av en tredje boligsektor, men at «Som et boligbyggelag er det ikke vårt mandat å bygge rene utleieboliger. Men jeg tenker at i det å

være et boligbyggelag så ligger det å jobbe i det spekteret fra eie i borettslag til den glidende overgangen mot et leieforhold.» Gjennom å teste ut ulike løsninger og modeller vil man kunne se hva som fungerer best, og utvikle en modell basert på erfaringene man gjør seg.

Det bygde

Informantene fremhever også nødvendigheten av tenke annerledes rundt konstruksjon av fysiske strukturer og det bygde miljøet enn det som vanligvis blir produsert av kommersielle aktører. Det er knyttet både til prosess og ferdig resultat: på den ene siden er ambisjonen å skape boligløsninger og fysisk utforming som tilrettelegger for naboskap, inkludering og mangfold. Det kan være fellesarealer og møteplasser som oppmuntrer til samhold og møter mellom folk. På den andre siden er det å legge opp til en prosess hvor fremtidige beboere i stor grad selv er med i planlegging og utforming. Gjennom deltakelse og egeninnsats vil beboerne kunne føle større eierskap til egen bolig og omgivelsene rundt, og ta mer ansvar for vedlikehold. Ved en mer åpen og mangfoldig prosess vil man potensielt skape et rom hvor kreative og innovative ideer kan testes ut, som andre typer møteplasser, mer miljøvennlige løsninger samt måter å gjøre byggingen rimeligere. Det kan også gi boliger som har mer egenart enn det som vanligvis bygges.

Det sosiale

Når det gjelder det sosiale, trekker informantene frem en rekke positive aspekter - både med hensyn til prosess og resultat, og for fremtidige beboere, lokalsamfunnet og på bynivå. En informant understreker betydningen av at det er et lokal initiert prosjekt, nettopp fordi de som kjenner problemene på kroppen selv vet best hvor skoen trykker. De har bedre forutsetninger for å finne passende løsninger enn det det offentlige eller en privat eiendomsutvikler har. Dette kan sees i sammenheng med begrepene om 'tacit knowledge' og 'lived experience', hvor nettopp lokal kunnskap og erfaring sees som en stor ressurs.

For fremtidige beboere vil det å engasjere seg i et boligbyggelag med sosial profil representere unike muligheter for påvirkning og involvering. Dette samsvarer med *enabled to*-aspektet i CLEAR-modellen til Lowndes mfl. (2006), som fremhever betydningen av en organisasjonsstruktur som aktiverende plattform for utøvelse av engasjement. En informant trekker frem den grunnleggende demokratiske strukturen ved samvirkemodellen, hvor hvert medlem har en stemme hver, og beboerne selv er med på å lede og forvalte boligprosjektet. For TBBL har det vært viktig at medlemskap ikke skal være avhengig av størrelsen på lommeboka, og de valgte derfor å legge medlemsavgift til lovens minimumskrav på 300 kr.

En annen informant fremhever at deltakelse i et boligbyggelag gir mer motivasjon, og følelse av at man i større grad kontrollerer sin egen fremtid, fordi man selv er med og deltar i utformingen av et boligprosjekt. Denne deltakelsen kan igjen føre til større tilhørighet og eierskap til nabolaget, fordi det er en prosess som i større grad oppmuntrer til å se lokalsamfunnet og de ulike aktørene som deler i en helhet. Dette samsvarer med de demokratiteoretiske begrunnelsene for deltakende prosesser, hvor styrking av lokaldemokratiet er en positiv konsekvens av deltakelse. Dette kan igjen knyttes til *like to*-aspektet i CLEAR-modellen, siden økt tilhørighet til nabolaget kan oppmuntre til videre deltakelse. Flere informanter påpeker nødvendigheten av å involvere naboer, lokale lag og foreninger, institusjoner som aktivitets- og fritidshus og bibliotekene, samt næringsaktører i planleggingen og utformingen av prosjektene. Et eksempel på å gi tilbake til nærmiljøet kan være å engasjere folk i lokalsamfunnet som står utenfor arbeidslivet til å stå for oppgaver knyttet til bygging og opprusting av boligene. Ved at det er lokalt initiert, og ikke noe som en aktør «utenfra» setter i gang, vil utviklingen foregå på nabolagets premisser. Som tidligere nevnt, er tryggheten rundt egen boligsituasjon en viktig forutsetning for sosial bærekraft – og å engasjere seg i lokalsamfunnet.

På et mer overordnet nivå argumenteres det også for å endre by- og boligutviklingen i en mer demokratisk og rettferdig retning, hvor sosial bærekraft står sterkere. Sosioøkonomiske blandede boligområder er en viktig del av dette. Det å utvikle rimeligere boliger i et pressområde som Tøyen, er et virkemiddel for å sikre et mangfold av beboere også i indre by: «For å bygge gode byer må man tilrettelegge for alle, for at alle kan bo i sentrum.» (TBBL-informant). Medvirkning og involvering av lokalsamfunn i byutviklingsprosesser er også et virkemiddel:

«Man har ofte en opplevelse av at byutvikling og boligmarked er noe som *skjer*. Det er en kraft som kommer utenfra, som ikke er noe man kan påvirke. Så det handler også litt om å løse opp i den forståelsen, involvere folk i en diskusjon om hva vi kan gjøre. Så egentlig, fra er det noe vi kan påvirke, til noe vi kan gjøre.» (TBBL-informant).

Poenget om dagsordenmakt, som omtalt i sammenheng med Arnsteins deltakerstige, kan også identifiseres som et aspekt, sett i et diskursivt perspektiv. En informant trekker frem betydningen av hvem som definerer nøkkelbegreper i byutvikling:

«Kommuneplanen har mye bra. Det står at sosial bærekraft skal være premisset for boligbygging i Oslo, og hvis man tar det på alvor skal all boligbygging bidra til sosial bærekraft. Men hvis de private firmaene kommer inn og definerer hva sosial bærekraft er, så har de en helt annen høyde for hvor det starter, tror jeg. De tenker kanskje at vi kan ha noen kommunale leiligheter inn i det hele. Men alt er fremdeles veldig sånn sterilt og shiny, og de har ikke noe formening om community.»

Tøyen Boligbyggelag opererer etter helt andre mål enn en kommersiell boligutbygger gjør, og å få definisjonsmakt og eierskap til begrepene kan være et effektivt virkemiddel. Gjennom sine boligprosjekter kan de demonstrere hvordan eksempel sosial bærekraft kan utøves i praksis, og det kan bidra til en større diskusjon om sosial boligutvikling.

5.1.3 Oppsummering

Denne gjennomgangen viser at det er en rekke ulike argumenter for hvorfor alternative boligløsninger trengs generelt, og hvorfor TBBL trengs spesielt. Nødvendigheten av å angripe det lokale boligbehovet ved å sikre trygge og forutsigbare boforhold for de som ikke har det i dag, trekkes frem som det overordnede målet. Men prosessen rundt denne boligutviklingen står også som et viktig mål i seg selv – den skal være inkluderende og skje på nabolagets og medlemmenes premisser, slik at det skapes verdier både for lokalsamfunnet og den enkelte. Ut fra de uttalte motivene, kan det identifiseres verdier om både intern og ekstern solidaritet, jamfør Sørvoll og Bengtssons (2019) klassifisering av Civil Society Housing. Czischkes (2018) identifisering av 'affordability' og 'sosial inkludering' som viktige drivere i europeiske boliginitiativer av denne typen kan også identifiseres her, og de går hånd i hånd: trygge og stabile boforhold er grunnleggende for samhold og den sosiale bærekraften i nærmiljøet. Bolig og boligutvikling kan derfor fungere som en løsning på andre problemer i lokalsamfunnet, som ensomhet, utrygghet og eksklusjon.

Argumentasjon som handler om effekter på makronivå fremheves også som viktig. På lang sikt handler det om å endre by- og boligutvikling i en mer demokratisk og inkluderende retning. Dagens boligutvikling skjer ganske isolert fra fremtidige beboere og lokalsamfunn, hvor de eneste lovfestede rommene for «medvirkning» er ved annonsering av oppstart av planarbeid, og ved høring og offentlig ettersyn. Som nabolags- og beboerdrevet boligbyggelag minsker man skillet mellom produsent og kjøper og nærmiljø.

5.2 Mulighetsrom

Forsknings spørsmål 2: *Hva kan et boligbyggelag som TBBL oppnå innenfor dagens lovverk? Er de nødvendige overordnede forutsetningene for å lykkes til stede?*

Her er det hovedfokus på hvordan informantene opplever mulighetsrommet for å nå sitt hovedmål – både med hensyn til overordnede forutsetninger, og til hvilken rolle byrådets forslag til en utvidet kommunal boligpolitikk kan spille i dette. Det ønskes også svar på hva aktørene tenker skal til for å øke mulighetsrommet, hvilke verktøy som behøves – både juridiske, finansielle, men også hvilke tiltak og endringer som må til på et strukturelt, politisk nivå.

5.2.1 Overordnet

En informant forteller at det i utgangspunktet ikke er begrensninger på det juridiske – overordnet, strukturelt sett er det mulig å realisere boligprosjekter med disse målsettingene – men på den andre siden er det heller ikke tilrettelagt for aktører som TBBL. Gjennomføringen er dessuten avhengig av samarbeid med det offentlige, fortrinnsvis kommunen og Husbanken. Informanten ser for seg en modell hvor TBBL fester en tomt rimelig fra kommunen over lang tid, og at Husbanken stiller med finansiering. Det høye ambisjonsnivået knyttet til prosess og resultat illustrerer at det er mange hensyn som må tas: «Når jeg sier enkelt, så er det jo ikke for å undervurdere at en byggeprosess i seg selv er komplisert. Det er mange elementer, og det blir ikke nødvendigvis enklere av at det skal være beboermedvirkning, beboerdrevet, nabolagsbasert, at det skal være høy arkitektonisk kvalitet, det skal bygges gode bomiljø, og det skal også ha gode miljø- og økologiske kvaliteter, og det må gjøres rimelig. Så det er klart at det er komplisert og vanskelig. Og det er mange ting som skal være på plass, så jeg mener ikke å underspile at den prosessen er vanskelig. Men selve den strukturelle riggen med å feste en tomt, få en Husbank-finansiering, det er ikke særlig komplisert.» (TBBL-informant)

Det etterlyses strukturer som gjør det enklere å gjennomføre prosjekter som dette. Flere av informantene drar fram eksempler fra andre land på strukturelle og juridiske virkemidler som hjelper tredje sektor-aktører. Blant annet nevnes Community Land Trusts/nabolagstomter (CLTs) i England; Procurement Reform Act i Skottland; Tyskland, hvor kommunen har mulighet til å utlyse konkurranser på tomter som er rettet mot beboerstyrte boligutviklingsprosjekter og har egne kommunalt ansatte som jobber opp mot den type boligbyggelag; allmennboliger i Danmark; Wien,

hvor rimelige boliger er et eget reguleringsformål; samt Zurich, hvor konkurranser utlyses med sosiale formål som kriterium. Det at det ikke finnes tilsvarende strukturer i Norge er en utfordring.

Foruten mangelen på juridiske virkemidler, er det også andre aspekter som informantene identifiserer som sterke hindringer. En klar begrensning er det faktum at TBBL ikke har egenkapital, og derfor er avhengig av ekstern finansiering eller en rimelig leie- eller festeavtale med kommunen. En informant mener økonomisk risiko er det mest utfordrende, med hensyn til det å finne banker som ønsker å gi lån, og fordi man som en liten aktør uten andre inntektbringende prosjekter er svært sårbar. Tid er også et viktig element her, fordi langvarige prosesser øker den økonomiske risikoen. En idé informantene reflekterer rundt er å se på muligheten for Plan- og Bygningsetaten til å gjøre saksbehandling lettere for aktører som sosiale byggegrupper, slik at planprosessene går fortere.

En annen stor utfordring er mangelen på kommunal tomt, spesielt i sentrumsområdene, noe som begrenser kommunens handlingsrom, og gjør det vanskelig å være en sentral aktør, fordi oppkjøp av tomt er dyrt. Informanten fra bydelsutvalget legger vekt på at denne situasjonen gjør det ekstremt utfordrende, spesielt fordi det fra kommunens side alltid vil være et spørsmål om økonomiske prioriteringer og avveininger.

En annen informant beskriver mulighetsrommet som «Ekstremt trangt og utfordrende», med hensyn til planprosesser og samarbeid og kommunikasjon med det offentlige. Informanten viser til et byutviklingsprosjekt hvor det skulle etableres bolig og næring med miljøvennlig og bærekraftig profil, med mulighet for å kjøpe bolig til under markedspris. Her var planprosessen preget av mange forsinkelser og tilbakesteg, noe som informantene opplever at kunne vært unngått hvis kommunen hadde tilrettelagt for bedre dialog og feedback underveis og vært mer samarbeidsvillige.

Likevel oppgir flere informanter at det har skjedd en positiv vending det siste året med hensyn til den offentlige diskusjonen, og signalene fra byrådet. Med byrådets forslag til ny boligpolitikk har løsninger som dette kommet høyere opp på agendaen. De opplever det som at flere nå har fått opp øynene for nødvendigheten av alternative boligløsninger, og at det er mulig å gjennomføre det. Som en TBBL-informant sier det: «Jeg synes ikke det føles ut som om vi har en sånn hjemme alene-fest lenger, hehe, det føles ut som om det er noe flere har lyst til å finne ut av.» Flere informanter beskriver dialogen og samarbeidet med byråd for byutvikling, Hanna Marcussen (MDG) som godt. En informant trekker frem at MDG er det partiet som ser ut til å være mest villige til å tilrettelegge

for aktører som TBBL, og anser det derfor som en fordel at MDG kom styrket ut av lokalvalget i 2019.

5.2.2 Forslag til ny boligpolitikk

Informantene er svært positive til at byrådet ønsker en dreining og å ta en mer aktiv rolle. Å i det hele tatt anerkjenne bolig som politikk, når det i så mange år har vært overlatt til markedet, anses som verdifullt. Flere er imponert over kunnskapsgrunnlaget, men mener at de høye ambisjonene i kunnskapsgrunnlaget ikke reflekteres i forslaget til politisk vedtak. En kritikk flere informanter formidler, er at det er lite eller ingenting som direkte tilrettelegger for ideelle aktører som TBBL - mange av strategiene som foreslås kan like gjerne svare til allerede etablerte aktører som OBOS og Selvaag. En informant uttaler at det ikke bare burde handle om økonomiske modeller for å gjøre det billigere, men også å åpne opp rommet for et mangfold av aktører. En annen informant synes det fremstår uklart hva som egentlig er visjonen, og setter spørsmålsteget ved om det er handlekraftig nok – for eksempel vil det ikke nødvendigvis være sosialt inkluderende for alle at noen boliger er 20 prosent rimeligere. En informant anser byrådets fokus på de tre foreslåtte modellene som noe for enkel. Vedkommende mener at prosjektene må grundig tilpasses hvert enkelt nabolag og lokalsamfunn, og at det ikke er fruktbart å komme med en «pakkeløsning» som skal appliseres til hvert tilfelle. Det etterlyses også noe om selvbygging, dette er ikke nevnt.

Et viktig premiss i politikkløslaget er at det ikke skal kreve stor grad av subsidiering, og at der det subsidieres må det sørges for at subsidien blir værende i boligen, slik at lavere pris 'ikke bare kommer første kjøper av boligen til gode' (Oslo kommune 2019c). En informant reflekterer rundt dette, og mener det er feil at de som kommer inn på boligmarkedet gjennom disse ordningene skal komme inn på et slags 'B-lag', hvor det ikke er samme mulighet for å ta ut gevinst ved fremtidig salg av boligen. Vedkommende mener at når eierlinja er et politisk mål, burde alle inn på boligmarkedet under de samme premissene og forutsetningene.

5.2.3 Hva trengs?

Foruten de strukturelle og juridiske virkemidlene som refererert til over, belyser informantene ulike aspekter de anser som viktige for å tilrettelegge for en mer sosial boligutvikling. Informanten fra bydelsutvalget fremhever betydningen av politiske aspekter og kommunens rolle. Kommunen må være villig til å ta på seg en mye større rolle enn den tradisjonelt har hatt de siste tiårene. Med det nye forslaget til boligpolitikk viser byrådet at de er villige til det, mener informantene, og viser også

til uttalelsen fra Raymond Johansen i august 2019 om å inngå samarbeid med OBOS for å danne boligselskap som skal utvikle rimeligere boliger (Nettavisen 2019). Informanten viser også til at byrådet i forrige periode begynte å kjøpe opp et betydelig antall kommunalboliger. Dette ble imidlertid satt på vent som følge av at det ble avdekket at en rekke kjøp ble gjort til langt over markedspris, men det er planlagt å gjenoppta boligkjøpet nå. Det pekes også på nødvendigheten av å fortsette å bygge boliger i et stort tempo for å møte etterspørselen og på sikt dempe prisveksten.

Det neste steget er at staten må ta en mer aktiv boligrolle. Informanten mener det må sees på muligheten for endring av regelverket, for eksempel finansloven, reguleringsformål som kan gi fortrinn for sosiale boligbyggelag, og mulighet for å stille krav om rimelige boliger. Samt å se på mulighet for å styrke Husbankens rolle og handlingsrom, for eksempel gjennom å innføre egne virkemidler Oslo. Imidlertid anser informanten det som helt essensielt at det utvikles økonomisk bærekraftige modeller som har muligheten til å skaleres opp, og som ikke er avhengige av høy grad av subsidiering. Vedkommende mener det er avgjørende for at man skal klare å utvikle en boligsektor av et omfang som faktisk er av betydning. Informanten stiller seg noe tvilende til hvorvidt TBBLs modell kan skaleres opp eller ikke etter disse forutsetningene, nettopp fordi de mangler midler, og fordi kommunen har lite tomt. Det må isåfall avklares hvorvidt det finnes andre muligheter for å kunne positivt prioritere aktører som de.

'Ekspert'-informanten legger mindre vekt på de juridiske aspektene, og mener at modig lederskap er helt sentralt: «Hvis du har et mindset om at folk skal ha råd til å bo i byen vår, da kan du finne en vei inn i det nåværende regelverket.» Vedkommende mener det trengs å utvikle bedre infrastruktur for å kunne kultivere initiativer og prosjekter som fokuserer sosial boligbygging, og andre former for selvdrevne prosjekter som tilfører et nabolag sosial verdi. Dette kan være for eksempel et kunnskapssenter hvor offentlige, private og ideelle aktører kan møtes for å bygge kompetanse, utveksle erfaringer og bygge nettverk. Det finnes eksempler på slike ressursentre i flere land, som for eksempel England og Danmark. Videre legger informanten vekt på nødvendigheten av partnerskap for å kunne realisere boligprosjekt som dette. For eksempel at TBBL inngår et formelt partnerskap med Boligbygg, hvor Boligbygg står for finansiering og det rent formelle, mens TBBL står for drift, og utvikler konseptet i samarbeid med fremtidige beboere. TBBL-informantene er også klare på at de er avhengige av støtte fra kommunen og Husbanken.

5.2.4 Småskala versus storskala: potensielle utfordringer

Det kan identifiseres en del spenninger knyttet til debatten om oppskalering og vekst. For byrådet er det viktig at prosjekter innen tredje boligsektor kan skaleres opp, et poeng som også informanten fra bydelsutvalget fremhever. Hva kan TBBLs rolle være i dette? Har de forutsetningene for å skalere opp og bli en stor aktør med mange prosjekter? Eller bør de heller holde det relativt smått, og fokusere seg om et par prosjekter? Min opplevelse er at TBBL-informantenes fokus nå ligger på å i det hele tatt få gjennomført et første vellykket prosjekt, noe som i seg selv innebærer en ganske lang tidshorisont. Dette kan illustreres ved følgende sitat:

«Først må man jo bare tenke at vi må få ett godt prosjekt, en referanse, pilotprosjekt.. Slik at flere kan bli inspirert. Hvis man jobber etter en modell eller løsning som kan bli stor, at det er målet, så tror jeg det blir veldig vanskelig å få til. Og jeg tenker at det første man trenger er ett godt prosjekt. Slik som i Trondheim - Svartlamon prosjektet - som er en veldig inspirasjon til selvbygging. Og da har man sett at dette kan funke, folk kan få det til.»
(TBBL-informant)

Dersom TBBL på sikt har ambisjoner om å skalere opp, hvilke utfordringer representerer dette? Et sentralt aspekt er visjonene og prinsippene som ligger til grunne, og kan sees i lys av Sørvoll og Bengtssons (2019) rammeverk om sivilsamfunnsverdier: TBBLs mål er ikke bare å produsere boliger, men også et sterkt sosialt fellesskap både internt blant beboere, og eksternt i nabolaget. Dette tar tid å bygge (Jarvis 2015). Byrådets premisser om at modellene som settes ut i live skal være oppskalerbare kan dermed potensielt gå på bekostning av disse verdiene, dersom det hele reduseres til et spørsmål om volum og antall rimelige boenheter. Dette er en utfordring i de tilfeller hvor TBBL går inn i partnerskap med kommunen, noe som etter organisasjonens forutsetninger i dag blir løftet fram som en nødvendighet. Dette gjelder forøvrig også i de situasjoner hvor TBBL velger å samarbeide med private aktører, om ikke de deler mange av de samme visjonene.

5.2.5 Oppsummering

TBBL-informantene opplever altså ikke at lovverket representerer noen hindring for å kunne gjennomføre det de ønsker, poenget er heller at det ikke finnes juridiske mekanismer som stimulerer til sosial ikke-kommersiell boligutvikling. Det etterlyses derfor virkemidler som er spesifikt rettet mot mindre, ikke-kommersielle aktører.

Kapittel 6 Deltakelse og innflytelse

«For meg er 'medvirkning' når det offentlige eller det private sier: 'hei, vi er et prosjekt, kan du fortelle oss hva du mener om det - vi har noen kart, kan dere peke her på hva dere synes er fint og ikke, og fortelle oss hva dere vil.' Og det er det som lett fører til medvirkningstretthet. Men TBBL og Nedenfra og de andre prosjektene, det er ikke medvirkning, det er mer empowerment. Det er myndiggjøring av folket til å bare sette i gang med det de alltid har brent for og har lyst til å drive med. De sier ikke at de er her for å medvirke, nei, de er her for å samarbeide.» ('Ekspert'- informant)

Sitatet ovenfor illustrerer hvordan TBBLs organiserings- og medvirkningsmodell skiller seg fra det som er vanlig hos tradisjonelle boligutbyggere og i konvensjonelle medvirkningsprosesser ved at beboerstyring og nært samarbeid med lokalsamfunnet er førende prinsipper i alle faser av et boligprosjekt. TBBL er medlemsstyrt og har ambisjoner om medvirkning og deltakelse som samsvarer med de øverste trinnene i Arnsteins (1969) deltakerstige. Et viktig formål har vært å skape en arena hvor nærmiljø og fagmiljø kan møtes for å jobbe med boligspørsmål. Det er derfor interessant å utforske i hvor stor grad TBBL oppfyller disse ambisjonene i praksis, og hvilke utfordringer som kan identifiseres. Dette kapitlet tar for seg forskningsspørsmål 3: *Hvordan er TBBLs medvirknings- og organisasjonsmodell i dag og hvordan skal det organiseres i fremtiden? Hva er potensialet i å bruke en beboerstyrt modell og hvilke utfordringer er det med å sikre meningsfulle medvirkningsprosesser?*

Kapitlet er todelt, hvor første del beskriver hvordan medvirkning og samarbeidsprosesser organiseres internt i organisasjonen og hvordan de jobber med involvering av lokalsamfunnet. Formålet er ikke å foreta en evaluering av medvirkningsprosessene i seg selv, det ville isåfall forutsatt å innhente synspunkter fra deltakerne om hvordan de vurderer prosessene. Hensikten er å undersøke hva som er praksis, og hva de ulike aktørene anser som viktige premisser, utfordringer og positive faktorer. Andre del beskriver hvordan TBBL jobber med politisk påvirkning og samarbeid med beslutningstakere for å nå målene om nabolagsdrevet, sosial boligutvikling.

6.1 Deltakelsesprosesser og organisering internt og i lokalsamfunn

Hvordan er prosesser for deltakelse og involvering internt i organisasjon og i lokalsamfunnet?

For å beskrive TBBLs interne medvirkningsprosesser og hvordan de jobber med involvering av lokalsamfunnet tas det utgangspunkt i de tre dimensjonene i Fungs (2006) demokratikube. Slik kan det redegjøres for hvem som deltar, hvordan kommunikasjonen foregår og beslutninger tas, og hvilken effekt deltakelsesprosessene har med hensyn til innflytelse og resultat. Til slutt vil det diskuteres hvilke positive effekter på lokaldemokrati og fellesskap denne deltakelsen og involveringen fører til.

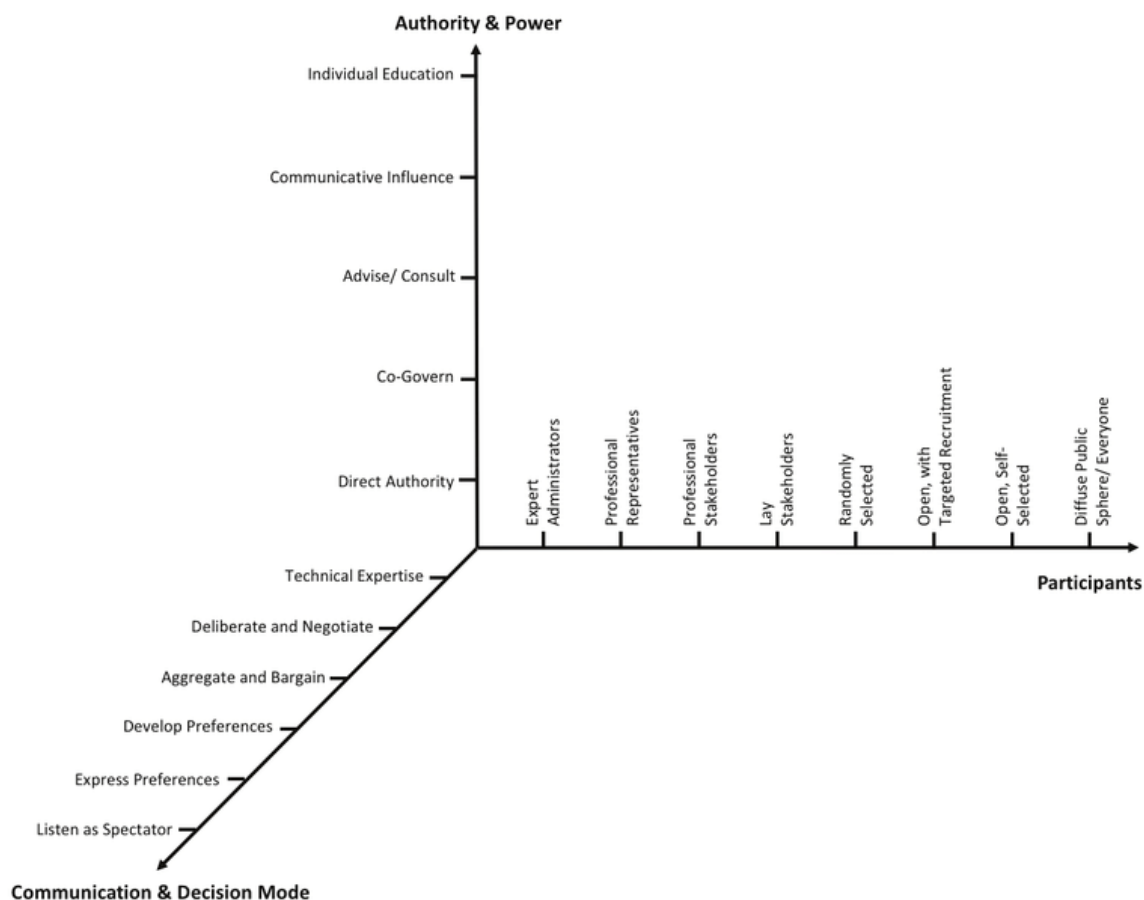


Fig. 1: Fungs (2006) demokratikube

6.1.1 Hvem deltar?

Som beskrevet i kapittel 3 foregår det meste av aktiviteten i de regelmessige arbeidsgruppemøtene, hvor det hovedsakelig er faste medlemmer som deltar. Utenom dette har det vært avholdt en rekke verksteder og andre arrangementer hvor et bredere publikum har deltatt, som lokalbefolkning,

fagfolk og andre interesserte. I denne analysen velges det å trekke et grovt skille mellom det som kan kalles 'driverne og 'målgruppen': *driverne* består av initiativtakerne og de som er aktive i arbeidsgruppen, mens *målgruppen* er lokale beboere med utfordrende bosituasjon. Disse to gruppene kan overlappe til en viss grad, men i hovedsak foregår deres deltakelse på ulike måter. Den bredere kategorien 'medlemmer' omfatter både driverne, målgruppen, og alle andre som ikke faller inn under de to sistnevnte kategoriene.

Informantene fremhever at deltakelse i TBBL er åpent for alle, hvem som helst kan engasjere seg i arbeidsgrupper og delta på verksteder og møter. Imidlertid er det vanskelig å mobilisere målgruppen inn i arbeidet som gjøres i fasen de er i *nå*, som er av relativ teoretisk art:

«Nå er vi på et teoretisk nivå, og vi merker at det er en større faglig interesse, særlig arkitektfaglig [...] Og dilemmaet i dette er jo at det er vanskelig å mobilisere folk som kanskje kjenner på en utilfredsstillende boligsituasjon, og mobilisere de inn på det som i praksis er teoretiske øvelser. Men vi har likevel god dialog med dem, så selv om de ikke er drivere i arbeidet vi gjør nå, så har vi jevnlig kommunikasjon utad mot denne målgruppen, for å kalle det det. Så vi prøver å finne måter å ha dialog med folk som er vanskeligstilte på boligmarkedet.» (TBBL-informant)

Interaksjonen med målgruppen og involvering av lokalsamfunnet foregår hovedsakelig gjennom åpne verksteder hvor man diskuterer ulike problemstillinger og tematikker, samt gjennom sosiale arrangementer der formålet er mer å bli kjent og sosialisere. Innspillene herfra brukes som grunnlag for det videre arbeidet i organisasjonen og kan derfor sies å utgjøre ryggraden i TBBLs medvirknings- og deltakelsesprosesser. Den generelle oppfatningen blant informantene er at disse verkstedene har vært svært verdifulle, og med gode resultater med hensyn til oppmøte, representasjon og engasjement.

«Det som er interessant med TBBL, de fikk mye kritikk fra noen utenfra som ikke kjente dem så godt. Eller, ikke kritikk, men jeg hørte en kommentar eller to, at de besto bare av de tradisjonelle, ressurssterke arkitektene, og folk som hadde egen bolig og sånn. Men det er ikke det! Og det er det som jeg synes de har gjort så bra, de har tatt det sosiale med inn i det. De er delt i tre [arbeids]grupper, hvor den ene har veldig fokus på at det [ved møter] skal være en fest etterpå, et felles måltid, og det er alltid et sted hvor barn kan passes på og leke mens de har møte. Så det er veldig inkluderende, og de har alltid hatt representanter fra de

kommunale boligene og det somaliske miljøet. [...] så det er en blanding som er så bra. Det er ikke bare enten eller.» («Ekspert»-informant)

Sitatet ovenfor belyser en rekke momenter knyttet til deltakelse og representasjon. Det første er at TBBL klarer, iallefall til en viss grad, å mobilisere målgruppen - folk fra grupper som tradisjonelt er lite representert i medvirkningsprosesser og ofte beskrives som 'vanskelige å nå' (De Graaf mfl. 2015, Fung 2004). For det andre er informanten inne på noen konkrete tiltak som senker terskelen for deltakelse, nemlig tilbud om barnepass, og at det er noe sosialt og gøy som skjer i forbindelse med møtene, som fungerer som trekkplaster. For det tredje rettes det oppmerksomhet rundt image og hvordan TBBL fremstår utad. Selv om informanten mener forestillingen om TBBL som fagtunge og ressurssterke ikke stemmer med virkeligheten, vil en slik forestilling potensielt kunne virke avskrekkende for noen. Dette er et poeng som vil diskuteres mer nedenfor.

Et annet tiltak for å senke terskelen for deltakelse er å legge møter og arrangementer til steder som oppleves som mer tilgjengelige. I verkstedserien «Bo på Tøyen – ti år til» ble det besluttet å legge de tre siste møtene til et bomiljølokale i en av kommunalboligene, nettopp fordi de opplevde at møtene trakk flere fagfolk enn folk fra nabolaget. Videre trekker alle informantene frem fellesmiddagene og de sosiale arrangementene som viktige arenaer for å bli kjent med målgruppen, knytte kontakter og bygge naborelasjoner. For eksempel dukket det opp rundt 200 stykker på nabolagsmiddagen som ble holdt i forbindelse med generalforsamlingen i år. Dette kan bidra til å styrke samholdet og tilhørigheten – i tråd med *like to*-kriteriet i CLEAR-modellen.

Betydningen av mobilisering og *hvem* som inviterer skiller seg ut som en viktig, kanskje avgjørende, faktor for hvordan TBBL har lyktes med å involvere målgruppen. En av TBBL-informantene bor selv i kommunalbolig og har stort nettverk blant andre beboere i kommunalboliger. Flere av informantene trekker frem vedkommende, pluss et annet sentralt medlem som også bor i kommunalbolig, som helt essensielle: «Uten dem er vi ikke Tøyen Boligbyggelag», forteller en av informantene. Disse medlemmene har et godt utgangspunkt for å rekruttere flere medlemmer, og til å bli med på møter og arrangementer:

«Det hadde ikke vært lett hvis du skulle gå til blokkene her og prøvd å kontakte folk for å fortelle at 'Bymiljøetaten eller noen byutviklere skal ha et møte fredag eller lørdag - vil du være med?' Det er ingen som ville snakket med deg, eller er interessert i Bymiljøetaten og hva de driver med. Men hvis lokale beboere kommer og snakker med dem, er det lettere. De

kan vise at ja, jeg har samme behov som deg, og vi må komme på møtet og høre hva slags plan de har og fremme innspill [...] Så vi mobiliserer ved å kontakte lokalbeboere som kjenner de som bor der, og som har samme problemer som de kan relatere til.» (TBBL-informant).

Asked to-kriteriet i CLEAR-modellen er altså av stor betydning - å bli spurt direkte om å delta, av rett person, og på riktig måte. En informant forteller om et verksted i forbindelse med Tøyen Boligkonferanse i 2017, hvor de ikke hadde klart å spre ordet godt nok om verkstedet på forkant:

«Det er jo veldig mange av medlemmene våre som bor i kommunale gårder rundt på Tøyen [...] Man må jo aktivt invitere de som ikke er sånn at de melder seg på Facebook-arrangementer. Så kom det nesten ingen. Det kom bare sånne som meg, interesserte arkitekter som egentlig ikke har tenkt å bo der selv... og det var første gangen vi diskuterte hva vi kan gjøre med situasjonen i [to av de kommunale gårdene], og så var ingen av de som bodde der til stede. Det ble veldig teit, og det var noen av de som var der som kritiserte det, og det syns jo jeg også... Men året etter gjorde vi en mye bedre rekrutteringsjobb, og da ble det mye bedre oppmøte, og da ble også diskusjonen mye mer relevant.» (TBBL-informant)

Det er åpenbart en svakhet at de diskusjonen handler om ikke selv er til stede. Det kan også gi en uheldig effekt med hensyn til image: hvem som deltar på møter og er drivere i prosjektet kan ha betydning for hvordan TBBL fremstår utad. Dersom TBBL oppfattes som en relativt homogen gruppe bestående av ressurssterke fagfolk, kan det potensielt heve terskelen for deltakelse fra målgruppen. En informant reflekterer rundt denne potensielle oppfatningen:

«Men jeg tror at de som tenker at vi er en gjeng arkitekter som tenker veldig likt, sikkert ikke har vært så veldig mye på møtene våre. For jeg møter alltid masse folk som ikke er lik meg selv. Men jeg kan skjønne det, fordi i styret, bortsett fra [tre av styremedlemmene], så er de fleste i styret arkitekter og planleggere, men medlemmene våre er jo veldig mange fler enn det.» (TBBL-informant)

En annen informant understreker viktigheten av å vise at de ikke er en lukket, eksklusiv organisasjon, men at folk med ulike etniske bakgrunner og beboere i kommunalboliger faktisk er representert i styret og/eller er aktive i organisasjonen. Vedkommende mener at å vise at folk er representert kan inspirere flere til å bli med, og at det kan bidra til å bygge tillit

Svarene fra informantene viser at de er bevisst problemstillingen rundt image og reflektert rundt betydningen av representasjon. Som nevnt tidligere, er det et skille mellom driverne og målgruppen, i den forstand at målgruppen ikke er like involvert i arbeidet som foregår *mellom* de større innspills- og diskusjonsarenaene. Dette er en situasjon de fleste informantene tar opp. Å tilrettelegge for god kommunikasjon og kontakt med målgruppen kan forstås som en strategi for å minske dette skillet. En informant etterlyser mer variert kompetanse innad i arbeidsgruppene, særlig innen sosialfag og antropologi, for å sikre større mangfold. Vedkommende legger vekt på boligutvikling er tverrfaglig, og at kunnskap om boligbehov og tilrettelegging for gode bomiljø er viktig for å styrke det boligsosiale aspektet.

Flere informanter legger vekt på at når de har fått landet en faktisk prosjektmulighet, vil det være et langt bedre utgangspunkt for en inkluderende medvirkningsprosess. Siden man da har noe helt konkret å jobbe etter, vil det være lettere å få med folk. En informant forestiller seg tre faser i et typisk prosjekt-forløp: Fase 1 er der de befinner seg nå, hvor en liten, men aktiv gruppe jobber med prosjektutvikling på et teoretisk nivå. Fase 2 er når prosjektet faktisk skal realiseres. Informanten ser for seg at man i denne fasen må involvere bredt, i form av deltakelse fra nabolag og gjennom offentlig diskusjon, for å fastlegge overordnede mål og føringer for hva boligprosjektet skal innebære og hva det skal gi til nabolaget, samt definere hvem som skal ta del i prosjekter. I fase 3 etablerer man en byggegruppe eller beboergruppe med utgangspunkt i føringene som ble satt i fasen før. Denne gruppen skal i samarbeid med TBBL, arkitekter og entreprenører definere hvilke konkrete utviklinger og innhold prosjektet skal innebære.

TBBL jobber altså for bred involvering av målgruppen – lokale beboere som har utfordringer knyttet til boligsituasjon. Som vist, er det en rekke positive faktorer som bidrar til å oppfylle dette målet, selv om flere informanter mener at de ikke klarer å få med seg nærmiljøet i stor nok grad. *Måten* deltakelsen foregår på, har også implikasjoner for hvem som deltar. Dette beskrives i neste avsnitt.

6.1.2 Hvordan foregår kommunikasjon og beslutningstaking

Den øverste formelle arenaen for beslutningstaking er på generalforsamlingen, der alle medlemmer har stemmerett. Ellers foregår arbeidet og aktiviteter i semi-formelle arenaer, som arbeidsmøter og verksteder, og på uformelle arenaer, som sosiale arrangementer.

Flere av Fungs (2006) kategorier for kommunikasjons- og beslutningsformer kan identifiseres i de ulike samarbeids- og deltakelsesprosessene. For eksempel vil et møte i prosjektgruppen karakteriseres av teknisk ekspertise, da denne gruppen består av mange arkitekter som jobber konkret med prosjektering. Her er intensitetsnivået høyt, i den forstand at det krever en del av deltakerne i form av investering, kunnskap og dedikasjon. Nettopp det at dette arbeidet fremstår teknisk og faglig er ifølge en informant det som kan forklare mindre grad av deltakelse fra folk uten denne formelle kompetansen, fordi de kanskje ikke føler at de har noe å bidra med. I intervjuene fremkommer det at deltakelsen kan gå litt i bølger, at noen er aktive en stund og forsvinner ut, andre er borte i perioder, mens andre har vært aktive helt fra starten – noe som er karakteristisk for frivillig arbeid, spesielt når det kan være intenst.

I de mer åpne arenaene for deltakelse kan det tenkes at man finner eksempler på både deliberasjon, aggregering og diskusjon, samt de utviklende, ekspressive og lyttende kategoriene. I den fasen TBBL befinner seg nå, hvor formålet med disse prosessene først og fremst er å kartlegge folks boligsituasjon, preferanser og meninger for å få innspill til det videre arbeidet, er det likevel nærliggende å anta at hovedtyngden ligger på kommunikasjon fremfor å komme til en enhetlig avgjørelse. Følgende utdrag beskriver hvordan et typisk verksted i TBBL kan foregå:

«Da hadde vi en workshop der vi først introduserte litt om de ulike prosjektene, og så hadde vi korte spørsmålsrunder der noen av oss fra den aktive arbeidsgruppen satt på hvert vårt bord og hadde ansvar for hvert vårt prosjekt. Og så rullerte deltakerne rundt, og de fikk først veldig korte spørsmål om hvert prosjekt, og så kunne de velge seg et prosjekt som de synes var mest interessant, og så presenterte de selv foran alle de andre hva de hadde kommet opp med foran de andre. Og det var ting som fellesarealer og...ja, for eksempel vi var veldig interesserte i Arnljot Gellines vei, det er jo ikke på Tøyen men det er i bydel Gamle Oslo, så vi spurte om de synes det var for langt unna, og en del sånne ting. Det var veldig gøy fordi de ble kjempe engasjerte, og vi måtte bare be dem gå til slutt, hehe. [...] Og da hadde vi referenter på hvert bord som skrev ned alle de tingene. Det har vært veldig nyttig for oss når vi har jobbet med det videre, for da har vi input fra folk som faktisk er interesserte i å bo på de forskjellige prosjektene vi jobber med. Uten at vi må ha masse abstrakte workshops om et mulig, kanskje, boligprosjekt.» (TBBL-informant)

TBBL arrangerte nabolagsverksted i desember 2019, hvor formålet var å få innspill til mulighetsstudien for Hagegata 30. Deres konsept for Hagegata 30 er boliger som er tilpasset for barnerike familier som i dag bor trangt, og «startboliger» for ungdommer. Derfor ønsket de spesielt deltakelse fra unge folk og familier, og å få deres meninger om hva et slikt konsept bør inneholde. Under arbeidsgruppemøtet i forkant diskuterte medlemmene hvordan verkstedet bør organiseres for å få svar på det de lurer på, og hvilke verktøy som kan brukes for å få samtalene og idémyldringen i gang. På verkstedet ble det derfor printet ut ulike bilder som inspirasjon, og det ble brukt plantegninger, byggeklosser og tegneutstyr for at deltakerne selv kunne utforme sine visjoner. Her satt deltakerne i grupper og diskuterte hva de kan tenke seg av ulike funksjoner, hvordan det burde innrettes, og andre hensyn som er viktige for at boligen skal være tilpasset unge og familier.

Hvor mye medvirkning trengs, og hvor dype bør prosessene være? Mange av informantene er opptatt av balansen mellom 'nok' medvirkning som kan skape mobilisering og press, uten at det blir til omfattende prosesser som skaper forventninger som ikke kan realiseres med det første. Dette er en potensiell utfordring ved verksteder som er sentrert rundt spesifikke boligprosjekter, hvor det stilles konkrete spørsmål om hva slags innhold man ønsker seg i en bolig. Siden tidsperspektivet på prosjektene er såpass langt, er det heller ikke sikkert at de som deltar kommer til å utgjøre de fremtidige beboerne. Derfor er det viktig med forventningsavklaring og tydelig info om prosessen, men ut fra enkelte av informantenes beretninger kan det tyde på at dette likevel ikke alltid oppfattes klart, og at det har vært situasjoner hvor forventningene har oversteget det som er praktisk mulig. Enkelte aktive medlemmer har forsvunnet ut, fordi de opplever at ting ikke går fort nok.

Av den grunn er informantene tilbakeholdne med å fastslå for mye i fasen de befinner seg i nå, det kan først gjøres når man har fått klarsignal på et prosjekt. En av de sentrale tingene som må avklares er kriterier for hvem som kan få tildelt bolig. Mulige kriterier, i følge en informant, kan være ansiennitet og tilknytning til nabolaget. Andre viktige diskusjonspunkter er hvordan man kan få en beboermiks med ulike typer bakgrunner og ulik type økonomi. Dette er saker de allerede har jobbet en del med, men det trengs en faktisk prosjektmulighet for å få konkretisert det, slik at det ikke bare er blir «en teoretisk øvelse blant folk som kan tenke seg å tenke på det» (TBBL-informant).

Flere informanter legger vekt på at måten medvirkningen skal organiseres på, er noe man må finne ut av gjennom prøving og feiling, som illustrert gjennom følgende sitat:

«Det med metode er jo vanskelig, hvilken metode man skal bruke, hva det er som er rett og galt med tanke på akkurat det. I min jobb skal vi jo bruke en metodikk for dette arbeidet, men her er det mer å bruke sunn fornuft, hehe. [...] Sånn som da vi prøvde å sende ut en digital spørreundersøkelse for å kartlegge medlemmene våre. Og den fikk vi jo nesten ingen respons på. Mens når vi skrev det ut på papir, hadde ulike språk og sånn, da ble det mye bedre. Så man må lære litt underveis også, tror jeg.» (TBBL-informant)

Dette illustrerer også betydningen av språk, noe som blir trukket fram som en utfordring. Dette gjelder den delen av målgruppen som har vanskelig med å uttrykke seg godt nok på norsk. Dette gjelder også språk i en mer diskursiv forstand. Som Young (sitert i Fung 2004:49) er inne på, vil det alltid være en viss grad av strukturelle ulikheter i demokratiske og deliberative forum. Med mindre det gjøres eksplisitte tiltak for å motvirke det, vil resultatet av diskusjonene reflektere interessene og perspektivene til de med diskursiv makt. Har man det riktige språket, med de riktige ordene og begrepene, har man bedre forutsetninger for deltakelse og gjennomslag. Det er derfor viktig å være bevisst disse tendensene og de ulike deltakernes forutsetninger for deltakelse.

6.1.3 Hva slags autoritet og makt har deltakerne

Hva slags effekt har deltakelsesprosessene hatt, og hva slags innflytelse har deltakerne? Som nevnt har det til nå vært mest fokus på å hente inn kunnskap og samle informasjon om målgruppens utfordringer, behov og preferanser, som grunnlag for mulighetsstudier og TBBLs videre arbeid. De mest relevante kategoriene på Fungs (2006) skala er derfor de som omhandler individuell læring, kommunikativ påvirkning, samt innspill og konsultasjon.

En viktig forutsetning for å sikre videre engasjement for deltakelse, er at deltakerne føler at innsatsen har hatt betydning, at de blir *responded to*, i henhold til CLEAR-modellen. Som nevnt i kapittel 3 har det blitt gjennomført en rekke medvirkningsprosesser på Tøyen som ikke nødvendigvis har ført til konkrete, synlige resultater. Av den grunn er det mange som har liten tillit til de som kommer «utenfra» og skal «tilby de noe», i følge en informant. Derfor er informantene bevisste på viktigheten av å bygge tillit og vise at de lytter til folk og tar dem på alvor, men en grunnleggende utfordring er knyttet til at prosessene tar veldig lang tid. Spesielt når mange av de med vanskelige boforhold gjerne er i et akutt behov for forbedring av boligsituasjonen, og dermed ønsker å se fremgang umiddelbart.

Ambisjonen er høyere grad av innflytelse og autoritet jo lenger ut i prosjektfasen man kommer – å bevege seg inn på medstyring og direkte autoritet, ut fra Fungs (2006) kategorisering og Arnsteins deltakerstige. En informant reflekterer rundt hvordan medvirkningen kan organiseres når man en gang kommer til dette stadiet:

«La oss si vi får ansvar for Hagegata 30. Vi har helt sikkert nok medlemmer som kunne flyttet inn i Hagegata 30. At vi er med på å designe det, sammen med de som skal bo der. Og så kan vi hjelpe til med å opprette en beboerstyrt organisasjon, en måte de skal organisere seg selv på, hvordan de skal ta beslutninger...sånn at TBBL er en hub for kompetanse og rådgivning, som kan gi beboerne i Hagegata 30 innspill til hvordan de skal styre og eie bygget. Og når de gjør det, så blir det stedet...det skal bli mer sosialt! [...] Fordi det blir tilrettelagt, både arkitektonisk og i vedtekter, hvordan de organiserer seg selv.» (TBBL-informant)

Det er en rekke problemstillinger knyttet til innflytelses- og deltakelsesnivå. Arbeidet som gjøres i fasen TBBL befinner seg i nå, legger visse rammer og føringer for de fremtidige prosjektene. Hva slags påvirkning har dette, og hvilken betydning har det at målgruppen ikke er like involvert som driverne i arbeidet som foregår mellom innspillsverkstedene? Målet om medstyring i fremtidige prosjekter innebærer en type innsats som krever mer av deltakerne. Hva slags forutsetninger har de ulike deltakerne for å kunne medstyre? Her vil relevante ferdigheter og kompetanse, både på diskurs og prosess ha noe å si. Det vil derfor være viktig at TBBL er bevisst eksklusjonsmekanismene Young (sitert i Fung 2004:49) viser til, slik at det kan gjøres nødvendige tiltak for å forhindre at de skaper ulikheter.

6.1.4 Medvirkningens positive effekter

En annen måte å forstå deltakelsesprosessene i TBBL er å se på ulike aspekter som kan styrke lokaldemokratiet og fellesskapet, for eksempel de effektene Michel og De Graaf (2010) identifiserer i sin studie: inkludering, ferdigheter og dyder, deliberasjon, samt legitimitet. Det må understrekes at det i intervjuene ikke er spurt direkte om disse effektene, derfor er den følgende diskusjonen basert på uttalelsene og beskrivelsene av prosessene som fremkommer under intervjuene mer generelt.

Hvor inkluderende er prosessene? Gjennom intervjuene kommer det frem at TBBL representerer en viktig plattform for engasjement rundt boligspørsmål. Gjennomgangen viser også at det foregår en

aktiv oppsøking og involvering av målgruppen. Som jeg har vært inne på er det noe problemer med hensyn til representasjon, og informantene mener selv at de ikke oppnår den graden av involvering av nærmiljøet som de ønsker. Likevel må de kunne sies å lykkes i langt større grad enn ved ordinære medvirkningsprosesser som initieres av offentlige eller kommersielle aktører, spesielt med hensyn til involvering av grupper som forskningen viser at ofte er underrepresentert i medvirkningsprosesser.

Utvikles ferdigheter og dyder? Deltakelse vil i seg selv gi praktisk erfaring med medvirkningsprosesser. Måten verkstedene har vært organisert på har inkludert å diskutere, utvikle ideer og meninger, snakke foran et publikum, og å bli kjent med hverandre. Ofte har det vært presentasjoner om aktuelle temaer. Mye av grunnlaget for TBBL ble lagt gjennom Tøyen boligkonferanse og verkstedene i forbindelse med «Bo på Tøyen - ti år til» i 2016. Blant målene her er å opplyse, informere og diskutere hva reguleringsprosesser betyr, og hvordan lokalsamfunnet kan engasjere seg i dette. Dermed er det nærliggende å tro at mange har fått kunnskap om politikk og lokale forhold, opparbeidet ulike ferdigheter, samt knyttet sterkere bånd med nabolaget, spesielt gjennom de sosiale arrangementene.

Grad av deliberasjon: Gjennomgangen har vist at det legges opp til prosesser hvor meninger kan uttrykkes, utveksles og utvikles i samarbeid med andre. Ut fra informantenes tanker om fremtidige prosjekter er det meningen at også disse skal bestå av åpne, diskuterende prosesser. Åpenhet og utforskning er viktige prinsipper. Deliberasjon viser også til viljen til å skifte mening i møte med andres argumenter. Michel og De Graaf (2010) fremhever at dersom deltakelsen kun er drevet av egeninteresse, kan det legge en demper på viljen til å endre mening. Ønsket om en bedre bolig er åpenbart en viktig motivasjon for mange av deltakerne. Hva med andre verdier, det som Sørvoll og Bengtsson (2019) omtaler som ekstern og intern solidaritet? Det er vanskelig å konkludere rundt deltakernes interne motiver. Det er imidlertid et poeng at deltakelse i prosesser som dette i seg selv kan bygge grunnlaget for disse solidaritetsprinsippene.

Oppfattes prosessene som legitime? Det generelle inntrykket fra intervjuene er at prosessene stort sett har fungert godt. Unntaket er det verkstedet hvor de ikke hadde klart å rekruttere godt nok fra målgruppen, og diskusjonen derfor bar preg av å 'snakke om' istedenfor å 'snakke med'. At verkstedene ofte er godt besøkt, er også en indikator på at prosessene oppfattes som relevante. Her er også perspektiv om samskaping relevant. Medvirkning kan her forstås som samskaping av fremtiden, og samproduksjon av den kunnskapen som skal være grunnlaget for prosessen.

Kunnskapen må produseres i et fellesskap for å ha legitimitet (Innes og Booher, sitert i Nyseth og Ringholm 2018:267)

6.2 Politisk påvirkning og interaksjon med lokale myndigheter

Hvordan driver TBBL politisk påvirkning og samarbeid med beslutningstakere? Hva har de oppnådd og hva ønsker de å oppnå videre?

Det kanskje viktigste resultatet av TBBLs arbeid så langt er å sette boligutfordringer høyere på den politiske agendaen, samt å skape oppmerksomhet og entusiasme rundt alternativ sosial boligutvikling. Som tidligere nevnt ble TBBL 'født' ut av en større bevegelse på Tøyen som jobbet med informasjonsspredning og bevisstgjøring rundt boligproblematikk på Tøyen, og for å inkludere bolig som tema i områdeløft. Mange av TBBLs aktive medlemmer og initiativtakere har vært involvert i dette arbeidet. Et eksempel på påvirkningen dette arbeidet har hatt, er at områdeløft endret visjonen i tråd med det de ønsket, som var å inkludere at folk også skal ha 'mulighet' til å bli boende på Tøyen. Et annet eksempel er Bydelsutvalgets vedtak om at Gamle Oslo skal bli en pilotbydel på boligsosiale løsninger, samt studien som ble utarbeidet i forbindelse med dette (Prosser mfl. 2017). Informanten fra Bydelsutvalget mener at TBBL har bidratt til å sette Tøyen 'på kartet' når det gjelder boligpolitikk. Dette illustrerer potensialet ved prosesser som er drevet fra grasrota, fremfor offentlig styrte arenaer hvor rammene for medvirkning allerede er satt. I disse mer dynamiske og selvdrevne bevegelsene er det de lokale aktørene som selv legger agendaen, noe som gir mulighet til selv å definere og behandle de spørsmålene som er relevante for dem.

En viktig strategi for TBBL er å knytte kontakter i byrådet. En informant forteller at han ved et høringsmøte for den nye kommuneplanen møtte byråd for byutvikling, Hanna Marcussen, og introduserte henne for TBBL. Deretter fikk de et møte på rådhuset med henne. Flere informanter mener kontakten med Hanna Marcussen er svært viktig, og hun blir av enkelte beskrevet som deres nærmeste allierte i byrådet. Kontakt med andre politikere er også viktig, og de har ved Tøyen Boligkonferanse og andre store arrangementer hatt fokus på å invitere politikere.

I tillegg har TBBL sendt inn formelle innspill til utarbeidelsen av kunnskapsgrunlaget for forslag til ny kommunal boligpolitikk, de har vært representert på innspillsmøtene som ble organisert i forbindelse med dette, og hatt egne møter i forbindelse med Hagegata 30. Når det gjelder prosessen rundt Hagegata 30 har TBBL jobbet med å posisjonere seg som en aktuell kandidat. En informant

forteller at de har sendt innspill til byrådsavdelingene med ansvar for Hagegata 30, med oppfordring om å formelt inkludere en aktør som jobber med å ivareta sosiale behov i nabolaget, som har god kompetanse på medvirkning samt har lokal kunnskap – underforstått nettopp TBBL. Det er viktig for dem å vise interesse for dette og hvorfor de bør inkluderes. Under observasjon på et arbeidsgruppemøte kommer konseptvalgutredningen som skal utarbeides for Hagegata 30 opp som tema. Det diskuteres fordeler og ulemper ved at TBBL hypotetisk skulle produsert en slik KVVU, fremfor et vanlig konsulentfirma. At de vurderer muligheten for å gå inn som premissgiver på denne måten er interessant.

Det ser ut til at TBBLs hovedstrategi innebærer å gjøre seg selv mer kjent, knytte kontakter og nettverk, og vise hva som er unikt med deres organisasjon, kompetanse og verdier. Ekspertinformanten mener at måten TBBL presenterer seg nå er avgjørende for hvor godt de kommer til å lykkes, samt hvor profesjonelle og troverdige de fremstår utad. TBBL mener selv at deres fortrinn er at de tar utgangspunkt i nabolagsdrevet utvikling, at de er gode på medvirkning og involvering, og at en stor del av medlemsmassen er vanskeligstilte på boligfronten, og dermed er en viktig gruppe å nå. En informant peker imidlertid på at ressursmangel er en utfordring, og at dette går på bekostning av den utadrettede kommunikasjonen. Vedkommende opplever at deres tilnærming til sosial bærekraft og fellesskap ikke nødvendigvis kommer så tydelig frem, og at enkelte har en feiloppfatning om at felleskapsløsningene kun innebærer å ha et fellesareal for beboerne.

Informanten fra bydelsutvalget tror TBBL er en aktør som kommer til å få mye betydning for boligpolitikken videre. Spesielt for å utfordre det eksisterende paradigmet og tankesettet innen boligutvikling. TBBL og miljøet rundt har potensiale til å bli brukt som et kompetansemiljø som offentlige og private kan dra nytte av – på alternativ organisering, medvirkning, innovasjon og nye modeller.

Kapittel 7: Oppsummering og konklusjon

Hensikten med denne studien har vært å utforske motivasjonen og behovet for alternative sosiale boligløsninger, hva som kjennetegner konteksten de har oppstått under, og hvordan slike initiativer kan fungere i praksis. Det har vært et spesielt fokus på medvirkning, deltakende prosesser og beboerstyring. Dette er gjort gjennom å bruke Tøyen Boligbyggelag som case og se på hvordan disse aktørene opplever mulighetsrommet, hvilke strategier de jobber etter og hvordan de konkret går frem for å inkludere og styrke lokalsamfunnet.

7.1 Motivasjon og mål

Det første forskningsspørsmål som ble diskutert i denne oppgaven var hvorfor denne type boligløsninger trengs. Hva slags fordel og betydning har det for individet, lokalsamfunnet og bystrukturen? Studien har vist at opprettelsen av Tøyen Boligbyggelag kan forstås som en reaksjon på de problemene som dagens boligmarked og boligutvikling fører til, problemer som er ekstra konsentrert på Tøyen. Først og fremst er dette problemer knyttet til høy boligprisvekst, som gjør at mange blir presset ut av Tøyen, samt at en stor del av befolkningen opplever usikkerhet og utfordringer knyttet til bosituasjon og bomiljø. Denne situasjonen må sees i sammenheng med et skifte i bolig- og byutvikling fra 1980-tallet mot å bli mer preget av markedsdrevne og nettverksorienterte styringslogikker (Saglie, Hofstad og Hanssen 2015). Å skaffe bolig til folk som kanskje ellers kunne blitt tvunget til å flytte vekk fra Tøyen som følge av økte boligpriser står derfor som det fremste målet til TBBL. For individet betyr det å få mulighet til trygg og forutsigbar boligsituasjon, forhåpentligvis til en lavere kostnad enn i dag.

Gjennom de kvalitative intervjuene i denne studien går det tydelig fram at *hvordan* denne boligutviklingen foregår, også er av betydning. Den skal skje på en inkluderende og sosial måte, med utgangspunkt i lokalsamfunnet og beboernes behov. Slik kan det skapes kvaliteter både for nabolaget og den enkelte, med verdier som samhold, fellesskap og medbestemmelse. For bystrukturen kan boliginitiativer som dette bidra til et større mangfold i det bygde landskapet, ved at boligbygging skjer etter mindre standardiserte fremgangsmåter. Målet er også mer mangfold i det sosiale landskapet, samt å hindre sosioøkonomisk segregerte områder, ved at man sikrer at alle typer mennesker kan ha råd til å bo i attraktive områder i byen. På lengre sikt kan dette bidra til at bolig- og byutvikling foregår på en mer demokratisk og sosial måte, ved at nabolag og fremtidige

beboere er med gjennom hele prosessen. Trygge og stabile boforhold er altså sett på som en forutsetning for sosial bærekraft og sosialt samhold, og kan i seg selv bidra til å løse flere problemer i et nabolag.

7.2 Mulighetsrom

Det andre forskningsspørsmålet som ble diskutert handlet om hva et boligbyggelag som TBBL kan oppnå innenfor dagens lovverk, og om de nødvendige overordnede forutsetningene for å lykkes er til stede. Denne studien viser at det formelt sett ikke er noen begrensninger for at ikke-kommersielle aktører som TBBL kan utvikle sosiale boligprosjekter, men det er heller ingen juridiske virkemidler som *stimulerer* til denne aktiviteten. De største barrierene for å lykkes er knyttet til tilgang på kapital, tomt og bygg. I en by som Oslo er dette ekstra utfordrende, på grunn av høye tomte- og boligpriser. Siden TBBL har begrenset med egenkapital, er de avhengig av samarbeid med det offentlige. Utfordringen her er at Oslo kommune har lite tomt i indre by, og har som premiss at utvikling av tredje boligsektor ikke skal kreve stor grad av kommunal subsidiering. Potensialet ligger i de ulike pilotprosjektene byrådet ønsker å gjennomføre, blant dem er Hagegata 30 på Tøyen den mest aktuelle. Her er det gode muligheter for at TBBL kan bli involvert som samarbeidspartner.

TBBL-informantene mener forslaget til utvidet boligpolitikk inneholder mye bra og er positive til at byrådet ønsker å ta en mer aktiv rolle i utvikling av en tredje boligsektor, men synes det er en svakhet at det mangler virkemidler som er spesifikt rettet mot mindre, ikke-kommersielle aktører. Imidlertid opplever de at det generelt er mer oppmerksomhet rundt, og vilje, til å utvikle boligløsninger av den typen TBBL ønsker. De to 'eksterne' informantene fremhever betydningen TBBL har hatt for å sette Tøyen og boligpolitikk på kartet, og mener de kan spille en viktig rolle i å demonstrere alternative måter å drive boligutvikling på, og at det kan inspirere sektoren som helhet. Dette har sammenheng med betydning av dagsordenmakt og diskurser knyttet til ulike begreper innen byutvikling, som for eksempel sosial bærekraft. Det er et begrep som er utsatt for en rekke tolkninger, og kan bety alt og ingenting. Ved å demonstrere dypere måter å forstå sosialt bærekraftig boligutvikling på, kan TBBL åpne opp for at andre verdier og diskurser får større plass i diskusjonen, noe som kan bidra til at flere forstår viktigheten av å tilrettelegge for aktører som dem.

7.3 Deltakelse og innflytelse

Det siste forskningsspørsmålet som ble diskutert handlet om hvordan TBBLs medvirknings- og organisasjonsmodell er i dag og hvordan det skal organiseres i fremtiden. Hva er potensialet i å

bruke en beboerstyrt modell og hvilke utfordringer er knyttet til å sikre meningsfulle medvirkningsprosesser? Studien viser at TBBL legger opp til et høyt medvirkningsnivå: organisasjonsmodellens utgangspunkt er at prosjektene skal utvikles og driftes i tett samspill med fremtidige beboere og lokalsamfunn. Denne tilnærmingen tilsier at det kanskje ikke gir mening å snakke om medvirkning i den betydningen begrepet oftest forstås i en typisk planprosess. Muligens er ord som *samarbeid* mer beskrivende. Likevel fremkommer det at det er noen sprik mellom idealer og realitet. Informantene trekker frem at i den fasen de befinner seg i nå, er ikke målgruppen og lokalsamfunnet forøvrig like representert som det muligens er ønskelig. Forklaringene på dette dreier seg hovedsakelig om egenskapene ved det arbeidet som gjøres nå, som kan bli beskrevet som teknisk, teoretisk og faglig, og derfor er noe ikke alle og enhver føler at de har mulighet til å bidra med. Men som det teoretiske rammeverket til Fung (2006) belyser, betyr ikke det nødvendigvis at deltakelsen forøvrig er bortkastet. Dette illustrerer snarere heller viktigheten av at det er en dedikert, kompetent gruppe som drar arbeidet i de innledende fasene, og som legger opp til medvirkende prosesser 'der det er mulig.' Måten de deltakende prosessene har fungert fram til nå har derfor vært i form av ulike verksteder og sosiale arrangementer, hvor innspillene har blitt brukt som kunnskapsgrunnlag for det videre arbeidet som ledes av arbeidsgruppene.

TBBLs store styrke, og det som skiller dem ut som et alternativt nabolagsdrevet initiativ, er hvordan de lykkes med å inkludere målgruppen og lokalsamfunnet inn i disse prosessene. Som De Graaf mfl. (2015) og andre har påpekt, kan det være en utfordring å mobilisere til medvirkningsprosesser fra grupper som – kanskje noe unyansert – blir karakterisert som 'vanskeligstilte'. Deltakelse fra denne gruppen kan imidlertid oppmuntres dersom det omhandler noe som er relevant og hvor det er et insentiv til å være med i prosessen, i følge Fung (2006). TBBLs arbeid med bolig er nettopp et tema som det er mye interesse for i nærmiljøet og som mange er opptatt av å forbedre, både på egne og andres vegne. En annen betydningsfull, muligens avgjørende, faktor, er sentrale medlemmer med stort nettverk og tillit i nærmiljøet som direkte mobiliserer og inviterer til deltakelse. De sosiale lavterskel arrangementene blir også trukket frem som viktige for å bli kjent, knytte bånd og kontakter i nabolaget, samt å bygge fellesskap.

Andre utfordringer som blir skissert, foruten liten deltakelse fra målgruppen i det mer 'drivende' arbeidet i organisasjonen, er fare for medvirkningstretthet, misforhold mellom forventninger og virkelighet, og frustrasjon knyttet til at prosessene tar lang tid, særlig fra de som ønsker resultat her og nå. For fremtidige prosesser, når TBBL kommer på prosjektnivå og hvor målet er medstyring med lokalsamfunn og fremtidige beboere i et konkret boligprosjekt, vil en utfordring være å sikre at

de som deltar faktisk kan utøve reell innflytelse. Fra forskningen vet vi at tilstedeværelse fra 'alle' i seg selv ikke er nok for å sikre reell representasjon, fordi ikke alle nødvendigvis har de samme forutsetningene når det kommer til diskursiv makt, språk og kompetanse knyttet til politiske og deltakende prosesser. Dette er forskjeller som kan manifesteres på bakgrunn av sosioøkonomisk klasse, utdanningsnivå, etc. Derfor er det viktig å være bevisst på *hvordan* kommunikasjon og beslutningstaking foregår, og tilrettelegge slik at man reduserer effekten av eksklusjonsmekanismene Young (sitert i Fung 2004:49) viser til.

Det som taler til TBBLs fordel med hensyn til dette, er at de er bevisste på utfordringene knyttet til representasjon i deltakelse og image utad. I tillegg kan medvirkningsprosesser i seg selv, som både Michel og De Graaf (2010) og Sørvoll og Bengtsson (2019) er inne på, være en viktig læringsarena for utvikling av ferdigheter og kunnskap, noe som gir deltakerne bedre forutsetninger for videre samarbeid.

7.4 TBBLs fremtid og modellens overførbarhet

Hvordan er TBBLs muligheter til å få til det de vil i praksis? I denne gjennomgangen har jeg identifisert en rekke styrker og fordeler som jeg mener gir gode forutsetninger for at TBBL kan oppnå det de ønsker – på tross av et noe trangt mulighetsrom i dag. De ytre faktorene som tilsier dette er at det er et stadig voksende engasjement for alternative boligløsninger av denne typen, og det er et sterkt signal i seg selv at byrådet ønsker å fremme utvikling av tredje boligsektor. Selv om TBBL-informantene savner mer konkrete tiltak for aktører som dem i politikkforslaget, representerer byrådets satsning på pilotprosjekter en gylden mulighet. Informantenes opplevelse av velvilje fra byråd for byutvikling er også et tegn på at de blir ansett som en relevant og aktuell samarbeidspartner fra lokalpolitisk hold. Styrkene ved TBBLs modell og organisasjon er deres kompetanse på, og tilnærming til deltakende og involverende prosesser, i tillegg til den andre fagkunnskapen og kompetansen som finnes i arbeidsgruppene. Etterhvert som tredje boligsektorstrategier blir mer aktuelt og utbredt, og TBBL blir mer kjent, kan det tenkes at flere allerede etablerte aktører er interessert i samarbeid. Et tidlig eksempel på dette er industribygget i Arnljot Gellines vei, hvor en eiendomsutvikler har forespurt TBBL om samarbeid. Det kan være stort potensiale i samarbeid av denne typen, selv om det også kan innebære risiko for at TBBL må inngå kompromisser rundt enkelte av prinsippene sine.

Hvordan kan denne modellen fungere andre steder - er den overførbar? Jeg har forsøkt å gjøre rede for styrkene, svakhetene og potensialet ved denne måten å drive boligutvikling på, og de kontekstuelle betingelsene denne modellen har oppstått under. Som nevnt er det en kultur for engasjement på Tøyen, spesielt rundt boligspørsmål. Informantene legger mye vekt på dette positive engasjementet, og at det er et mangfoldig og dynamisk område – også historisk sett har det vært en tradisjon for innovativ tankegang rundt bolig. For eksempel var det i denne bydelen de første kommunalboligene og borettslagene ble etablert (Prosser mfl. 2017). Siden områdeløftet ble introdusert har det vært en oppblomstring i dette engasjementet, og bydelsutvalget har vedtatt at bydelen skal være en pilot for boligsosial innovasjon. Dette har sammenheng med *like to*-aspektet i CLEAR- modellen, som handler om viktighet av stedstilknytning og fellesskapsbygging for å oppmuntre til deltakelse.

Et betimelig spørsmål er dermed om den unike konteksten på Tøyen er en avgjørende forutsetning for et initiativ som dette. Kan en slik modell i det hele tatt leve utenfor Tøyen? Jeg tror, selv om dette engasjementet har vært en viktig bakgrunn for opprettelsen av TBBL, at denne modellen svarer til et behov som finnes mange steder. Både med hensyn til å komme seg inn på boligmarkedet, men også med tanke på interesse for alternative boformer og nye måter å utvikle boliger på. At majoriteten av boligmassen i Norge i dag er tilpasset flerpersonshusholdninger, samtidig som stadig flere mennesker bor alene (SSB 2019a, SSB 2019b), kan være indikator på at det er behov for å tenke nytt rundt boformer og bygningstyper. Boliger som er mer tilpasset fellesskapsløsninger kan være en løsning, spesielt for å unngå problemer knyttet til ensomhet. En modell som tar utgangspunkt i høy grad av medvirkning av beboere og nabolag, er derfor en god måte å sikre dette på. I tillegg kan man dra lærdom fra TBBL-modellen ved medvirkningsprosesser i andre typer prosjekter, for eksempel i planprosesser.

7.5 Videre forskning

I denne studien har jeg vist fram potensialet i å anvende en modell med høy grad av medvirkning, eller medstyring, i utviklingen av et boligprosjekt. Bruk av ulike teorier, som Fungs (2006) demokratikube og CLEAR-modellen til Lowndes, Pratchett og Stoker (2006), samt Michel og De Graafs (2010) effekter knyttet til medvirkning, har muliggjort å forstå de ulike dimensjonene og nivåene i de deltakende prosessene. Gjennom disse teoriene har jeg vist at det er ulike 'fremmere og hemmere' knyttet til deltakelse, og at det er en rekke selvforsterkende effekter i spill. Hvordan disse modellene kan brukes i andre sammenhenger kan være interessant for videre forskning.

Denne studien har tatt utgangspunkt i synspunktene og erfaringene til sentrale medlemmer i TBBL, de jeg har kategorisert som 'driverne'. Å utforske de deltakende prosessene ut fra perspektivet til de som deltar, altså målgruppen, vil gi bedre grunnlag for å gjøre en reell vurdering av prosessene. Studien fanger opp et tverrsnittsbilde av hvordan situasjonen er nå, i tidlig fase, og hvilke motivasjoner, hensyn og prinsipper som ligger til grunn, og hvilke tanker 'driverne' har om hvordan de skal gå frem ved boligutvikling. Når TBBL en gang i fremtiden faktisk har gjennomført et boligprosjekt, vil det være interessant å se hvordan denne utviklingen har skjedd i praksis, og om disse idealene har blitt ivaretatt.

Litteraturliste

- Aftenposten. (2018). *Fra nyttår skal Tøyen og Grønland løftes sammen: – Vi vil bidra til at flere fullfører skolen og kommer seg ut i jobb*. Tilgjengelig på: <https://www.aftenposten.no/osloby/i/4dkxaE/fra-nyttaar-skal-toeyen-og-groenland-loeftes-sammen-vil-bidra-til-at-flere-fullfoerer-skolen-og-kommer-seg-ut-i-jobb> [Lest 04.12.19]
- Agger, A. (2005). *Demokrati og deltagelse – et borgerperspektiv på kvarterløft*. Ph.d.-avhandling. Statens Byggeforskningsinstitutt.
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Planning Association*, 35(4), 216–224.
- Bailey, N. (2010). Understanding Community Empowerment in Urban Regeneration and Planning in England: Putting Policy and Practice in Context. *Planning Practice & Research*, 25(3), 317–332.
- Ball, M. (2004). Co-operation with the community in property-led urban regeneration. *Journal of Property Research*, 21(2), 119–142.
- Brattbakk, I., Hagen, A. L., Rosten, M. G., Sæter, O., Osuldsen, J., Andersen, B., Thorstensen, E., & Bratseth, K. (2015). Hva nå, Tøyen? Sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo. *AFI Rapport 8:2015*. Tilgjengelig på: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/AFI/Publikasjoner-AFI/Hva-naa-Toeyen> [Lest 05.12.19]
- Bufdir. (2019). Barnefattigdom. Tilgjengelig på: https://www.bufdir.no/Statistikk_og_analyse/Barnefattigdom/#/0301014 [Lest 04.12.2019]
- Creasy, S., Creasy, S., Gavelin, K., & Potter, D. (2008). *Everybody needs good neighbours? A study of the link between public participation and community cohesion*. London: Involve Foundation. Tilgjengelig på: <https://www.involve.org.uk/sites/default/files/field/attachemnt/Everybody-Needs-Good-Neighbours-a-study-of-the-link-between-public-participation-and-community-cohesion.pdf> [Lest 15.12.19]
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: Towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55–81.
- Dagens Næringsliv. (2019). *Boligprisene i Oslo viser «en fortsatt stigende trend»*. Tilgjengelig på: <https://www.dn.no/eiendom/boligmarkedet/boligpriser/boligprisene-i-oslo-viser-en-fortsatt-stigende-trend/2-1-718016> [Lest 07.12.19]
- De Graaf, L., van Hulst, M., & Michels, A. (2015). Enhancing Participation in Disadvantaged Urban Neighbourhoods. *Local Government Studies*, 41(1), 44–62.
- DeSantis, V. S., & Hill, D. (2004). Citizen Participation in Local Politics: Evidence from New England Town Meetings. *State and Local Government Review*, 36(3), 166–173.
- Eiendom Norge. (2019). *Den norske sykepleierindeksen 2019*. Tilgjengelig på: <https://eiendomnorge.no/blogg/den-norske-sykepleierindeksen-2019-article360-923.html> [Lest 15.12.19]
- Finansavisen. (2017). Tomteprisene har firedoblet seg siden 2005. Tilgjengelig på: <https://finansavisen.no/nyheter/eiendom/2017/06/tomteprisene-har-firedoblet-seg-siden-2005> [Lest 04.12.19]
- Fung, A. (2004). Deliberation's Darker Side: Six Questions for Iris Marion Young and Jane Mansbridge. *National Civic Review*, 93(4), 47–54.
- Fung, A. (2006). Varieties of Participation in Complex Governance. *Public Administration Review*, 66(1), 66–75.
- Gooding, J., & Johnston, T. (2015). *Understanding the Potential of Small Scale Community Led Housing: Community Led Organisations Leading the Way*. Tilgjengelig på:

- https://mycommunity.org.uk/wp-content/uploads/2016/09/Locality_Small-Scale-Community-led-Housing.pdf [Lest 11.11.2019]
- Hanssen, G. S. (2015). Medvirkning i planleggingen av den kompakte by—Hvordan er praksis? I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie (Red.), *Kompakt byutvikling—Muligheter og utfordringer* (s. 97–113). Oslo: Universitetsforlaget.
- Heywood, A. (2016). *Local housing, community living: Prospects for scaling up and scaling out community-led housing*. Tilgjengelig på: <http://www.smith-institute.org.uk/wp-content/uploads/2016/02/local-housing-community-living.pdf> [Lest 25.11.2019]
- Jarvis, H. (2015). Community-led Housing and ‘Slow’ Opposition to Corporate Development: Citizen Participation as Common Ground? *Geography Compass*, 9(4), 202–213.
- Klausen, J. E., Arnesen, S., Christensen, D. A., Folkestad, B., Hanssen, G. S., Winsvold, M., & Aars, J. (2013). Medvirkning med virkning? Innbyggermedvirkning i den kommunale beslutningsprosessen. *Samarbeidsrapport NIBR/Uni Rokkansenteret*. Oslo.
- Klijn, E. H., & Koppenjan, J. F. M. (2000). Interactive decision making and representative democracy: Institutional collisions and solutions. I O. van Heffen, W. J. M. Kickert, & J. Thomassen (Red.), *Governance in Modern Society* (s. 109–134). Tilgjengelig på: https://www.researchgate.net/publication/289568706_Interactive_Decision_Making_and_Representative_Democracy_Institutional_Collisions_and_Solutions [Lest 02.12.2019]
- Knudtzon, L. C. (2018). *Kan vi snakke om medvirkning? Sivilsamfunnets innflytelse og bidrag i reguleringsprosesser*. Ph.d.-avhandling. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.
- Krogsveen. (2019). *Boligprisstatistikk: Prisutvikling for Oslo*. Tilgjengelig på: <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo> [Lest 07.12.19]
- Lang, R., & Mullins, D. (2019). Field Emergence in Civil Society: A Theoretical Framework and Its Application to Community-Led Housing Organisations in England. *Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, (0), 1–17. Tilgjengelig på: <https://doi.org/10.1007/s11266-019-00138-z> [Lest 25.11.19]
- Lowndes, V., Pratchett, L., & Stoker, G. (2006). Diagnosing and Remediating the Failings of Official Participation Schemes: The CLEAR Framework. *Social Policy & Society*, 5(2), 281–291.
- Michels, A., & De Graaf, L. (2010). Examining Citizen Participation: Local Participatory Policy Making and Democracy. *Local Government Studies*, 36(4), 477–491.
- Mullins, D., & Moore, T. (2018). Self-organised and civil society participation in housing provision. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 1–14.
- Nedenfra, & Bratseth, K. (2017). *Bo på Tøyen—Ti år til: Beboerstrategier for inkluderende boligutvikling*. Tilgjengelig på: https://issuu.com/nedenfra/docs/bopatoyen-revidert-web_7c90737e5b5dc8 [Lest 11.12.19]
- Nettavisen. (2019). *Obos og Oslo kommune danner nytt selskap—Skal selge boliger med rabatt*. Tilgjengelig på: <https://www.nettavisen.no/okonomi/obos-og-oslo-kommune-danner-nytt-selskap---skal-selge-boliger-med-rabatt/3423836428.html> [Lest 01.11.19]
- Nordahl, B. I. (2015). Kommunenes styringsmuligheter og økonomiske drivere i kompakt byutvikling. I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie (Red.), *Kompakt byutvikling—Muligheter og utfordringer* (s. 61–69). Oslo: Universitetsforlaget.
- Nordahl, B. I. (2018). Boligbygging og boligpolitikk: Plan- og bygningslovens trange handlingsrom. I G. S. Hanssen & N. Aarsæther (Red.), *Plan- og bygningsloven 2008—En lov for vår tid?* (s. 243–258). Oslo: Universitetsforlaget.
- Nordahl, B. I., Barlindhaug, R., Havnen, E., Nørve, S., & Aamo, A. S. (2011). Utbyggerstyrt byutvikling? *NIBR-rapport 2011:21*. Tilgjengelig på: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/utbyggerstyrt-byutvikling> [Lest 21.11.19]

- Nyseth, T., & Ringholm, T. (2018). Medvirkning i demokratiske spenningsfelt. I G. S. Hanssen & N. Aarsæther (Red.), *Plan- og bygningsloven 2008—En lov for vår tid?* (s. 259–275). Oslo: Universitetsforlaget.
- Oslo Kommune. (2019a). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf> [Lest 12.12.2019]
- Oslo kommune. (2019b). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13346154-1573659611/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Byr%C3%A5det/Oslos%20byra%CC%8Adserkl%C3%A6ring%202019-2023.pdf> [Lest 15.12.19]
- Oslo kommune. (2019c). *Nye veier til egen bolig*. Saksfremlegg til byrådssak 145/19. Tilgjengelig på: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virkksomhet=976819837&filnavn=byr%2F2019%2Fbr1%2F2019018803-2088681.pdf> [Lest 04.12.19]
- Oslo kommune. (2019d). *Eierform*. Tilgjengelig på: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/eierform> [Lest 01.11.19]
- Oslo kommune. (2019e). *Levekårsindikatorer*. Tilgjengelig på: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/levekaar> [Lest 01.11.19]
- Oslo kommune. (2019f). *Boligbehovskartlegging 2019*. Rapport utarbeidet av Oslo kommune ved Velferdsetaten. Tilgjengelig på: <https://tinyurl.com/yxxk3e88> [Lest 04.12.19]
- Prosser, S. D., Pedersen, O., Eriksen, A., Nystrand, M., & Holmesland, M. (2017). *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger. Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo*. Tilgjengelig på: https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo [Lest 06.11.18]
- Reed, M. S. (2008). Stakeholder participation for environmental management: A literature review. *Biological Conservation*, 141(10), 2417–2431.
- Ringholm, T., & Nyseth, T. (2018). Medvirkning. I G. S. Hanssen & N. Aarsæther (Red.), *Plan- og bygningsloven 2008—Fungerer loven etter intensjonene?* (s. 317–332). Oslo: Universitetsforlaget.
- Saglie, I. L., Hofstad, H., & Hanssen, G. S. (2015). Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen? I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie (Red.), *Kompakt byutvikling - Muligheter og utfordringer* (s. 27–35). Oslo: Universitetsforlaget.
- SSB (Statistisk sentralbyrå). (2019a). *Boliger*. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/boligstat> [Lest 22.11.19]
- SSB (Statistisk sentralbyrå). (2019b). *Familier og husholdninger*. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/familie> [Lest 14.12.19]
- Sørvoll, J. (2011). Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010. Dokumentasjon og debatt. *NOVA Rapport 16/2011*. Tilgjengelig på: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Norsk%20boligpolitikk%20i%20forandring.pdf> [Lest 22.11.19]
- Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2018). The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 124–142.
- Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2019). Autonomy, democracy and solidarity. The defining principles of collaborative civil society housing and some mechanisms that may challenge them. *Urban Research & Practice*, (0), 1–21. Tilgjengelig på: <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1573267> [Lest 29.22.19]
- TBBL (Tøyen Boligbyggelag). (udatert a). *Om Tøyen Boligbyggelag*. Tilgjengelig på: <https://www.facebook.com/pg/ToyenBoligbyggelag/about/> [Lest 14.12.19]

- TBBL (Tøyen Boligbyggelag). (udatert b). *Tøyen Boligbyggelag*. Tilgjengelig på: <https://www.funde.no/project/view/100> [Lest 14.12.19]
- TBBL (Tøyen Boligbyggelag). (2018). *Tøyen Boligkonferanse 2018*. Informasjonshefte utdelt i forbindelse med Tøyen Boligkonferanse 2018.
- Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitative metoder* (5. utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (2. utg.). Oslo: Gyldendal.

Figurliste

Fig. 1: Fungs (2006) demokratikube. Tilgjengelig på: https://www.researchgate.net/figure/The-democracy-cube-as-introduced-by-Archon-Fung-2006_fig1_333107804 [Hentet 29.11.19]

Vedlegg

Vedlegg 1 – Informantliste

Informant	Dato for intervju
TBBL-informant 1	26.09.19
TBBL-informant 2	26.09.19
TBBL-informant 3	30.09.19
TBBL-informant 4	15.10.19
TBBL-informant 5	16.10.19
«Ekspert»-informant	24.09.19
Bydelsutvalg-informant	01.10.19

Vedlegg 2 – Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet

”Alternative boligløsninger og Tøyen Boligbyggelag”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke grasrotinitierte alternative boligløsninger, og hvilken rolle de kan spille i en urban struktur. I dette skrevet får du informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Prosjektet er en masteroppgave i By- og regionplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven handler om hvordan alternative boligløsninger kan representere en motvekt i en markedsstyrt boligsektor som er preget av høye boligpriser og usikkert leiemarked. Tøyen Boligbyggelag (TBBL) brukes som case, og det skal undersøkes hva som er motivasjonen bak initiativet, hvilke strategier som benyttes, og hvordan det organiseres. Det legges spesielt fokus på beboerstyring og medvirkning: Hva begrepet «beboerstyring» innebærer, hvilke intensjoner som ligger til grunn, og hvordan det kan løses i praksis, både i dag og i fremtidige prosjekter. Videre vil jeg se på hvordan representanter fra TBBL og fra bydelsutvalg og byråd opplever mulighetsrommet for prosjekter som dette i å lykkes under dagens plansystem og politiske føringer.

For å undersøke dette vil det tas utgangspunkt i følgende forskningsspørsmål:

1. Hva kan et boligbyggelag som TBBL oppnå innenfor dagens lovverk? Er de nødvendige overordnede forutsetningene for å lykkes til stede?
2. Hvorfor trengs denne type boligløsninger i en bystruktur? Hva slags fordel har en boligeier i et boligbyggelag kontra en ordinær boligeier?
3. Hvordan er TBBLs medvirknings-/organisasjonsmodell i dag og hvordan skal det organiseres i fremtiden? Hva er potensialet i å bruke en beboerstyrt modell?

For å besvare forskningsspørsmålene vil det tas i bruk kvalitativ metode, gjennom dokumentanalyse og om lag 10 semi-strukturerte intervjuer. Hovedvekten av arbeidet med masteroppgaven gjennomføres høsten 2019 og skal leveres i desember.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

- Du er spurt om å delta på grunn av din tilknytning til Tøyen Boligbyggelag.
- Du er spurt om å delta på grunn av din ekspertise innenfor feltet bolig/sosialt entreprenørskap
- Du er spurt om å delta på grunn av din stilling i bydelsutvalg/byråd.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du er med i et intervju. Intervjuet vil ta ca. én time. Under intervjuet vil du få spørsmål knyttet til forskningsspørsmålene som er skissert ovenfor. Jeg ønsker å ta lydopptak og notater fra intervjuet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Hilde Rognlien (student) og Gro Sandkjær Hanssen (veileder) ved NMBU vil ha tilgang til opplysningene.
- Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.
- Datamaterialet vil lagres på en sikker server tilknyttet instituttet.
- I den ferdige oppgaven vil det ikke publiseres opplysninger om deg som gjør at du kan identifiseres.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 16.12.19. Personopplysninger og lydopptak vil slettes ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Prosjektansvarlig ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet Gro Sandkjær Hanssen, på epost (Gro.S.Hanssen@oslomet.no) eller telefon: 67 23 56 88
- Student ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet Hilde Rognlien, på epost (hiro@nmbu.no) eller telefon: 45 20 99 77.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen på epost (personvernombud@nmbu.no) eller telefon: 402 81 558
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet ”Alternative boligløsninger og Tøyen Boligbyggelag”, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at opplysninger om politisk oppfatning innhentes

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 16.12.19

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3 - Intervjuguide

Introduksjon

til oppgavens tema, bakgrunn, formål og problemstilling

Deg og din rolle i TBBL*

- hvordan du ble involvert
- hva som motiverte deg

Om TBBL*

- historie og bakgrunn
- hvilke prosjekter er under planlegging
- hvilke modeller er mulige

Motivasjon

- hvorfor trengs det alternative boligmodeller/løsninger generelt
- hvorfor trengs TBBL spesifikt
- hvilke fordeler har en boligeier/leier i et boligbyggelag kontra en i det ordinære leie/eiemarkedet

Muligheter

- hva er mulig for et boligbyggelag/prosjekter på tredje boligsektor innenfor dagens lovverk og politiske rammer
- er de overordnede forutsetningene for å lykkes til stede
- hvordan kan man på bydels- og kommunalt nivå tilrettelegge for slike løsninger, hvilke verktøy trengs - politiske, finansielle
- hvordan jobber TBBL for å påvirke på bydels/kommunalt nivå

Organisering*

- hvordan er TBBLs organisasjonsmodell i dag
- hvordan blir beslutninger tatt
- hvordan involveres brukere/medlemmer i dag og hvordan skal det organiseres i boligprosjektene, hvor i de ulike prosjektfasene skal det være medvirkning, til hvilken grad
- hvilke påvirkningsmuligheter har brukere/medlemmer

Medvirkning/beboerstyring

- potensiale: hva oppnår man med høyere grad av brukermedvirkning/beboerstyrt modell – fysisk, sosialt, for brukere, for lokalsamfunn
- hvordan jobber TBBL opp mot lokalsamfunn og nabolag
- kan det føre til mer involvering av lokalsamfunnet som helhet
- hvilke utfordringer finnes med å sikre (meningsfull) medvirkning
- hvilke utfordringer/problemer kan medvirkning føre med seg

* spesifikt for TBBL-informanter

