

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Mangfoldig botilbud - et inkluderende Oslo

Diverse Housing - An Inclusive Oslo

Malene Solheim Andreassen
By- og regionplanlegging

Bibliotekside

Tittel: Mangfoldig botilbud - et inkluderende Oslo

Forfatter: Malene Solheim Andreassen, masterstudent by- og regionplanlegging ved NMBU

Veileder: Gro Sandkjær Hanssen

Format: Stående A4

Sidetall: 58 sider

Opplag: 7 eksemplarer

Emneord: Rimelige boliger - segregering - inkludering - sosialbolig

Key words: Affordable housing - segregation - inclusion - social housing

Referanser: Fullstendig referanseliste er oppgitt bakerst i dokumentet. Illustrasjoner og bilder uten kildehenvisning er forfatterens egen fremstilling.

FORORD

Jeg er ikke av de som har det privilegiet at noen kan stille som garantist på et boliglån. Selv med en mastergrad og relativt gode utsikter for både arbeid og arbeidsinntekt har jeg lave forventninger til å kunne kjøpe meg en bolig. Opprinnelig er jeg ifra Nittedal, en snau halvtime unna Oslo. Jeg har ønsket å flytte tilbake og med litt flaks kunne jeg klart å skaffe en bolig til min datter og meg ved hjelp av starlån fra Husbanken. Men med krav til boplikt på to år og et svært begrenset leiemarked med priser tett opp mot prisene i Oslo er mulighetene få. Jeg er én av mange. Jeg er én som har ordnet meg slik at jeg egentlig vil være ganske så godt økonomisk stilt i fremtiden, likevel kommer jeg til kort. Den personlige frustrasjonen har vekket en faglig interesse og det er nettopp derfor jeg valgte mangfoldig botilbud i Oslo som tema for masteroppgaven.

Prosessen har vært svært interessant og jeg er enda mer brennende engasjert i boligpolitikk idag enn jeg var da jeg startet. Det skal sies at bolig ikke har vært en sentral del av utdanningen min. Jeg vet at det allerede snakkes om å implementere det i større grad og jeg har et håp om at masteroppgaven min kan bidra til å bemerke behovet. Hvis man ønsker en innovasjon i boligmarkedet, hva er vel bedre enn å øke fokuset og satsningen på temaer som omfatter bolig i utdanningsinstitusjonene?

Oppgaven har fått finansiell støtte fra Husbanken. Jeg ønsker å takke for støtten som gjorde det mulig å reise for å utføre intervjuer i forbindelse med utvalgte casestudier.

En stor takk går også til de fire som stilte opp til intervju.

I løpet av denne perioden har jeg av ulike og helt forståelige årsaker blitt tildelt ny veileder tre ganger. Det ser jeg på som en styrke, da alle tre har bidratt på hver sin måte iløpet av prosessen.

Jeg ønsker å rette en spesiell takk til min første veileder Eirin Hongslo, som viste en spesiell interesse for oppgaven min og var en person som brydde seg langt mer enn det man forventer av en veileder. Det er utrolig hvor mye innvirkning én person kan ha på så kort tid. Du vekket en feminist før du selv måtte forlate denne verdenen. Takk for at jeg rakk å bli kjent med deg.

Kristina Grange, min andre veileder - Dine forelesninger i planteori har vært til god nytte i denne prosessen. Du viste hvordan å tenke kritisk, nyansert og alternativt. Takk for den veiledningen og råd du ga.

Gro Sandkjær Hanssen - Takk for god veiledning og for at du har tatt deg tid til å gi tilbakemeldinger tidlig som sent. Jeg hadde rotet meg bort i dette omfattende temaet uten deg.

Takk til alle i familien som har holdt ut med mitt evige snakk om bolig og for at dere har stilt opp som barnevakter. Uten dere ville jeg ikke klart å levere oppgaven i tide.

Til mine fantastiske venner - jeg gleder meg til å ikke måtte være like usosial! Takk for at dere har vist forståelse og interesse for hvordan det går.

Til sist vil jeg takke Lilly Marion, min herlige datter - du er og har hele tiden vært et lyspunkt i hverdagen. Jeg har ikke hatt den tiden jeg skulle ønske jeg hadde hatt til å være med deg dette semesteret, men nå er det over! Jeg er så heldig å fått jobb i Gran kommune og fremover kommer vi til å få masse tid sammen. Jeg gleder meg!

Malene Solheim Andreassen
Gran, August 2017

ABSTRAKT

I denne masteroppgaven undersøker jeg hvordan innovative boligmodeller kan bidra til å skape et mangfoldig botilbud og dermed et inkluderende Oslo. Boligprisene i Oslo har økt med 50% de siste fem årene vi kan se en økende tendens til at "nest mest vanskeligstilte" blir ekskludert fra eiemarkedet. I tillegg er det stort variasjon mellom boligprisene i bydelene samtidig som at prisene på leiemarkedet er relativt mer jevn i byen. Dette medfører at det gjør det lite attraktivt å drive utleie i områder der boligprisene er høye. I alt, i tillegg til en rekke andre forutsetninger, medfører dette at det oppstår sosio-økonomiske geografiske grupperinger i Oslo by - med en trend som viser til stadig mer segregert by.

For å besvare problemstillingen er det utført to dokumentanalyser om boligpolitikk, boligmarked i Oslo i tillegg til tre casestudier av utvalgte boligmodeller med intervjuer av sentrale personer tilknyttet boligmodellene. Jeg har valgt å ta for meg tre boligmodeller som allerede eksisterer i det norske boligmarked - Housing First, Svartalamon boligstiftelse og Husbankens "Leie-til-eie". Basert på analysene og casestudiene presenteres en boligmodell for et mangfoldig bokollektiv.

I oppgaven konkluderer jeg med at det finnes eksempler på boligmodeller som kan benyttes for å oppnå et mangfoldig botilbud og at et mangfoldig botilbud vil bidra til et inkluderende Oslo. Det avhenger av kommunens velvilje til å samarbeide med private (sosialt)samarbeid med inovative boligmodeller og økende bruk av 10% regelen.

PROBLEMSTILLING:

Hvordan skape et mer mangfoldig botilbud i Oslo ved bruk av innovative boligprosjekter?

UNDERPROBLEMSTILLING:

I hvilken grad er Oslo by segregert?

Er tilførsel av rimelige boliger et effektivt verktøy for å forhindre segregering?

Hvordan oppnå mer permanente boforhold og økt følelse av "eierskap" i boligen for leieboere?

Hvordan kan privat/offentlige sosialt (sam)arbeid bidra til tilførsel av rimelige boliger i boligmarkedet?

ABSTRACT

In this thesis I aspire to find out how innovative residential models can help to create a diverse housing situation and an inclusive Oslo. Housing prices in Oslo have raised by 50% in the last five years, and there has been a trend that not only those who are poorest, but also those who are a bit further up on the income list, are being excluded from the housing market. We can also see that, though the rental prices are quite alike all over the city, the prices for buying house are increasingly differing from district to district. This means that the attractiveness of rental in district where house prices are high are decreasing. This, together with other elements, has done so that there has risen socioeconomic geographical groupings within the city of Oslo, with a trend towards an increasingly segregated city.

To answer the research questions there has been done two document analysis of housing politics and housing market in Oslo. In addition to three case studies of selected housing models that are already existing in the Norwegian housing market with interviews of central persons connected to these models. I have chosen to look into these three models - Housing First, Svartlamoen boligstiftelse and Husbankens "Leie-til-eie". Based on these analysis and case studies, there is presented a housing model for a diverse housing collective.

In the thesis I conclude that there exists examples of housing models that can be used to reach a diverse housing situation and that a diverse housing situation can help create a more inclusive Oslo. This depends on the municipality will to cooperate with private (social)cooperative who can put forwards innovative housing models and increasing use of the 10% rule.

RESEARCH QUESTIONS:

How to create a more diverse housing in Oslo by using innovative housing projects?

ADDITIONAL RESEARCH QUESTIONS:

To what extent is Oslo city segregated?

Is the supply of affordable housing an effective tool to prevent segregation?

How to achieve more permanent living conditions and increased sense of "ownership" in the housing for tenants?

How can private/public social work cooperation contribute to the supply of affordable housing in the housing market?

INNHold

INTRODUKSJON

Kapittel 1: Innledning

1.1	Bakgrunn for oppgaven	7
	1.1.1 Dagens situasjon i Oslo	9
	1.1.2 Nasjonale mål - Sosial boligbygging i Norge	10
1.2	Problemstilling	11
1.3	Avgrensning	12
1.4	Opgavens struktur	13

Kapittel 2: Metode

2.1	Samfunnsvitenskapelig metode	15
2.2	Undersøkelsermodeller	15
2.3	Historisk analyse	15
2.4	Dokumentanalyse	15
2.5	Dybdeintervju	16
2.6	Forskningsetikk	17
2.7	Validitet og reliabilitet	17

EMPIRI, ANALYSE OG CASE-STUDIER

Kapittel 3: Dokumentanalyser

3.1	Boligmarkedet i Oslo - historisk analyse	19
3.2	Norsk boligpolitikk	28

Kapittel 4: Avklaring - Segregering

4.1	Segregering, assimilering, integrering og inkludering	33
4.2	Et segregert Oslo?	35

Kapittel 5: Boligmodeller

5.1	Housing First	39
5.2	Svartlamon	46
5.3	“Leie-til-eie” modell	47
5.4	Mangfoldig bokollektiv	51

AVSLUTNING

Kapittel 6: Drøfting

6.1	Drøfting	54
-----	----------	----

Kapittel 7: Konklusjon

7.1	Konklusjon	63
-----	------------	----

	Referanseliste og vedlegg	65
--	---------------------------	----

KAPITTEL 1

INNLEDNING

Innledningen presenterer bakgrunnen for oppgaven med en kort oppsummering av situasjonen i Oslo og nasjonale mål for sosial boligbygging i Norge. Videre presenteres oppgavens problemstilling og oppgavens struktur.

- 1.1 Bakgrunn for oppgaven
- 1.2 Problemstilling
- 1.3 Avgrensning
- 1.4 Oppgavens struktur

1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN

En studietur til Wien, en by der hele 20% av befolkningen bor i sosialbolig spredt over hele byen vekket et interesse i meg. Jeg undret meg på hvordan det ha seg at Wien kunne ha et så godt tilbud av rimelige boliger når hovedstaten i velferdstaten Norge ikke hadde høyere andel enn 5% bosatt i sosialboliger. Og hvorfor var denne lave andelen av sosialboliger i Oslo så konsentrert? Når jeg i denne oppgaven snakker om et mangfoldig botilbud i Oslo er det viktig å bemerke at det ikke utelukkende gjelder Oslo. Boligmarkedet i Oslo har og vil trolig alltid ha en vesentlig innvirkning på kommuner med pendleravstand til Oslo. Som snart ferdigutdannet by- og regionplanlegger og alenemor fra periferien av Oslo med et sterkt ønske om å etablere meg i hjemkommunen Nittedal var jeg både personlig og faglig nysgjerrig på å grave dypere i boligpolitikken og boligmarkedets utvikling i Oslo.

Ved inngangen av arbeidet med masteroppgaven var segregering og utfordringer knyttet til integrering og inkludering av husstander med innvandringsbakgrunn i hovedfokus. Ettersom jeg undersøkte mer dukket det opp to utfordringer som er minst like viktig når vi snakker om et inkluderende Oslo. Den første utfordringen er den økende graden av ensomhet i samfunnet og dens enorme innvirkning på folkehelsen, og hvordan andre typer boformer kan ha potensiale til å motvirke dette. Den andre utfordringen er knyttet til funnet av hvor stor innvirkning boligpolitikken og boligmarkedet har hatt og ytterligere kan få når det gjelder en stadig større gruppe med "nest mest vanskeligstilte" som opplever vanskeligheter med å inntre boligmarkedet men som ikke stiller svakt nok til å motta statlige subsidier og lån.

Det diskuteres om hvorvidt Oslo er segregert eller ikke. Et samfunn som er eller beveger seg i retning av et geografisk segregert samfunn kan være en av flere årsaker til økende grad av fordommer og fremmefrykt til "de andre", og utfordringer knyttet til tilbud- og etterspørsel av tjenester og sosial infrastruktur.

"[...] når den fysiske avstanden mellom grupper av mennesker blir større, fører det til at gruppene eksponeres lite for hverandre. Grupperingene forholder seg til seg de som man vet er "lik en selv", kunnskapen om "de andre" blir i større grad fraværende, den baseres på rykter og historier, ikke egen erfaring. Mennesker utenfor gruppen blir fremmed og det som er fremmed forbindes ofte med frykt. Fremmedfrykt og fordommer er en farlig kombinasjon i et samfunn."
(Andreassen, 2015)

Med et inkluderende samfunn vil man i større grad kunne oppnå stedstilørighet, ikke bare der man er bosatt, men til byen som en helhet. Et mål om et inkluderende samfunn på alle arenaer er urealistisk. Vi trekkes mot de vi kjenner oss selv i. Det er realistisk å tenke at det alltid vil være en form for gruppering i samfunnet. Det er en vesentlig forskjell på valgfri gruppering og påtvungen segregering.

Å få flest mulig inn i det private eiemarkedet regnes for å være særs viktig i Norge fordi så mange som 83% av Norges befolkning eier sin egen bolig, mange "sparer i egen bolig", og det er ikke uvanlig at boligen er med på å sikre alderdommen. Det anses at de 17% som mister denne muligheten også taper en sentral investering i personlig økonomi.

Dagens boligpolitikk fokuserer tungt på eiemarkedet og hvordan å gi folk muligheter til å komme seg ut av leiemarkedet og over til eiemarkedet. Politikken viser et fokus på hvordan man kan tilføre flest mulig eieenheter mest effektivt.

Noen svarer med å stille seg spørrende til om økt boligtilførsel vil føre til større andel av selveiere, eller om det vil bidra til et større marked for spekulative oppkjøp. Vil det å få enda fler inn i eiemarkedet føre til et inkluderende botilbud? Eller finnes det andre tiltak man kan gjøre for å forhindre sosio-økonomiske "klasseskiller"?

Videre stiller jeg meg spørrende til hvorfor det ikke er mer fokus på leiemarkedet. De fleste som vil inn i eiemarkedet leier idag og av denne gruppen sliter en vesentlig andel med å opparbeide grunnkapital til å oppta lån fordi leieutgiftene er for høye. Bostøtteordningen letter noe av de økonomiske utfordringene for husstander med høye boliggifter, men likevel blir boliggiftene såpass høye at derfor en del blir vanskelig å sette penger til side. Noen vil helst foretrekke å leie fremfor å eie. Kan det tenkes at enda fler ville foretrukket å leie dersom man fikk lengre leieperioder, mer forutsigbarhet og rom for å forme boligen slik man vil? I Oslo er leieprisene relativt jevne uavhengig av lokasjon. Samtidig er prisene på eiemarkedet varierte knyttet til lokasjon. Det er gunstigere å drive utleie i områder der boligprisene er lave enn der de er høye. Dette medfører en lavere andel utleieenheter i områder der boligprisene er høyere. Utfordringer knyttet til dette står

skrevet i kapittel 3.4.

Enhver bør ha tak over hodet, men dette er ikke tilstrekkelig i seg selv. For å oppnå et inkluderende samfunn må folk ha en interaksjon med arenaer som legger til rette for sosialt samspill. Dette er lettere å oppnå dersom området kan tilby et mangfoldig botilbud.

Både segregeringsproblematikken og den økende graden av ensomhet kan motarbeides ved å legge til rette for naturlige møtepunkter og arenaer der kjønn, alder, etnisitet og inntekt viskes ut og man møtes på like vilkår. Arenaer der det kan utveksles kunnskap og felles erfaringer og minner kan skapes. Disse arenaene vil kunne bidra økt grad av interaksjon og sosialt samvær slik at den fysiske og psykiske avstanden, samt fremmedfrykten til andre føles mindre. Slike arenaer bør finne sted på ulike nivåer - rettet mot flere bydeler men også mellom husene og innad i boligkompleksene. Det er sistnevnte som er i fokus i denne oppgaven. Boligmodeller som fanger opp ulike sosio-økonomiske grupper med en utforming som innehar fellesarenaer. Et mangfoldig bokollektiv. Derfor har jeg ønsket å undersøke hvilke elementer i boligmodeller, som allerede eksisterer i Norge idag, kan brukes til å oppnå et mer mangfoldig botilbud i Oslo fremover.

1.1.1 Dagens situasjon i Oslo

Oslo kommune har ingen direkte eie-til-leie prosjekter slik som husbanken illustrerer, men driver i hovedsak med boligsosialt arbeid med kommunale utleieenheter. Utleieenheterne driftes av det kommunale foretaket Boligbygg og utleieprisen settes etter gjengs leie. En andel av leietakere i kommunale boliger har muligheten til å komme seg ut i eiemarkedet ved hjelp av startlån fra Husbanken. Flertallet av disse trekker mot østlige bydeler grunnet lavere markedspris pr. kvadratmeter (Informant 1, Husbanken).

I Oslo er kommunale boliger pr. dags dato ansett for å være nokså konsentrert med et klart flertall av kommunale boliger i øst. Dette er ikke uproblematisk av flere grunner. Det ene er at det er uheldig med en høy andel husstander med rus- og psykiske utfordringer i kommunale boliger blandet med langvarige vanskeligstilte husstander, der også barn bor.

En ujevn fordeling av kommunale boliger i bydelene medfører en skjevhet i tilbud for husstander med behov for kommunal bolig som tilhører øst og de som tilhører vest. Etter min mening er det rimelig å kunne forvente at dersom man er oppvokst på Frogner og man er langvarig vanskeligstilt i boligmarkedet så skal man stille likt i køen for kommunal bolig som en fra Oslo Øst, med lik forutsetning til å kunne få tildelt en bolig i bydelen man tilhører. Slik er det ikke.

Oslo bystyre vedtok i 2001 at hver bydel selv skal stå for tildeling av kommunale boliger innenfor egne grenser. Unntaksvis kan hver bydel benytte seg av maks 200 boliger fra andre bydeler. Tanken bak dette er at det skal være et grep for å spredd konsentrasjonen av kommunale boliger som har oppstått i Oslo indre øst, og medfører blant annet et særlig behov for kommunale boliger i Oslo vest.

Spredning av kommunale boliger er et mål i Oslos bystyre, men eksempler viser at byrådet gjør det motsatte; Oslo kommune har i nyere tid gjort et større oppkjøp av OBOS-leiligheter og samtidig solgt unna en stor andel rundt Tøyen senter. Kun 61 av 617 av de oppkjøpte befinner seg i Oslo vest, dermed har ikke oppkjøpet bidratt til den ønskelige spredningen av kommunale boliger (Mælingsæter, 2014).

Det er stor variasjon på boligprisene i de ulike bydelene. Samtidig er leieprisene relativt jevne uavhengig av bydelene. Dette medfører en ujevn fordeling av andel eie-enheter og leie-enheter der bydeler med høyest boligpris har lavest andel leie-enheter. Med tanke på at det er flere tilhørende lavere inntektsgrupper som leier enn de som eier egen bolig resulterer dette i at det er desto lavere andel av lav-inntektsgrupper som bor og oppholder seg i bydeler der boligprisene er høye. I tillegg til at det er en lavere andel kommunale boliger i det bydelene hvor det typisk er høyere boligpriser.

Boligprisen har økt med 50% de siste fem årene, til sammenligning har landsgjennomsnittet for leiligheter økt med 34,9 % i samme tidsperiode (Krogsveen, 2017). En stadig større gruppe opplever å bli ekskludert fra eie-markedet som følger av dette. Dersom boligmarkedet i Oslo fortsetter med samme utvikling vil den kunne medføre å ekskludere hele sosio-økonomiske grupper fra å bo i Oslo by.

1.1.2 Nasjonale mål - Sosial boligbygging i Oslo

I dokumentet Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid defineres boligsosialt arbeid slik:

«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten egen bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø»

(Departementene, 2014)

Regjeringen har fastsatt nasjonale mål med tilhørende prioriterte innsatsområder. Se tabell under.

Mål	Prioriterte innsatsområder
1. Alle skal ha et godt sted å bo	- hjelp fra midlertidig til varig bolig - hjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	- forhindre utkastelser - gi oppfølging og tjeneste i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	- sikre god styring og målretting av arbeidet - stimulere til nytenkning og sosial innovasjon - planlegge gode bomiljøer

(Departementene, 2014)

1.2 PROBLEMSTILLING

Det finnes, etter min mening, boligformer og modeller det er mulig å benytte for å oppnå et mer mangfoldig og inkluderende botilbud i Oslo idag. Likevel benyttes det ikke like utstrakt grad som det behovet tilsier. Segregeringsproblematikken og det ekskluderende boligmarkedet i Oslo er stadig opp til diskusjon. Jeg undersøker boligmarkedets potensiale til å motvirke segregering, ensomhet og ekskludering av sosio-økonomiske grupper ved å stille følgende problemstilling:

Hvordan skape et mer mangfoldig botilbud i Oslo ved bruk av innovative boligprosjekter?

For å kunne besvare problemstillingen har jeg satt opp fire underproblemstillinger. De to første er spørsmål vedrørende segregeringsproblematikk og botilbudets effekt på dette. De to siste stiller spørsmål om boligmodeller, boligpolitikk og boligmarked:

- I hvilken grad er Oslo by segregert?
- Er tilskudd av rimelige boliger et effektivt verktøy for å forhindre segregering?
- Hvordan oppnå mer permanente boforhold og økt følelse av "eierskap" i boligen for leieboere?
- Hvordan kan privat/offentlige sosialt (sam)arbeid bidra til tilførsel av rimelige boliger i boligmarkedet?

1.3 AVGRENSNING

I denne oppgaven peker jeg på utfordringer ved dagens eie- og leiemarked. Oppgaven tar for seg hva kommunene og private aktører kan gjøre for å sørge for rimeligere botilbud innenfor dagens juridiske rammer. Oppgaven tar derfor ikke for seg andre virkemidler som kan innføres for å oppnå økt styring av leie- eller eiemarkedet ved bruk av for eksempel statlig regulativ av husleie eller boligpriser, strengere krav til lengre leieperioder, endringer av lånemuligheter eller endring i skattesystemet.

83% av befolkningen bor i en husstand som selv eier boligen. 17% lever utenfor eiemarkedet. Disse husstandene bor i leid bolig av private eller kommunale eiere, noen bor på institusjon eller er bostedsløse. I denne oppgaven vil jeg ikke fokusere på andelen som i dag bor i kommunale institusjoner med behov for tett oppfølging grunnet psykisk eller fysisk sykdom. Dette er utenfor min kompetanse og jeg har ikke ressurser til å anskaffe tilstrekkelig informasjon grunnet begrensning av tid.

Jeg har valgt å gruppere husstandene i fire kategorier;

- 1) Langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet.
- 2) Bostedsløse med rus- og psykiske helse.
- 3) Husstander som av ulik årsak ikke kan eller ikke vil oppta huslån.
- 4) De "Nest mest vanskeligstilte", typisk førstegangsetablerere uten muligheter til å motta statlige subsidier og lån via Husbanken.

I forsøk på å besvare problemstillingen er det utført tre casestudier av tre utvalgte boligmodeller som allerede eksisterer i Norge - Housing first, Svartlamon og "Leie til eie" modellen. I tillegg presenterer jeg et "mangfoldig bokollektiv", der jeg trekker inn elementer fra de tre utvalgte boligmodellene samt andre mer vanlige boformer i den norske boligmarkedet i forsøk på å bringe frem en ny boligmodell som jeg har valgt å kalle et **manfoldig bokollektiv**.

Housing first retter seg mot bostedsløse, ofte med pågående eller tidligere rusavhengighet. Konseptet er de siste årene testet ut i en rekke Norske kommuner, blant annet Bergen.

Svartlamon er en boligmodell som gir lavere boutgifter, og tilfører et alternativ til et ellers kapitalistisk levesett. Boligmodellen er rettet mot husstander som ikke ønsker eller ikke har mulighet til å oppta boliglån og husstander som er villig til å betale deler av leien i form av egeninnsats.

Leie-til-eie modellen har potensial til å egne seg for de "nest mest vanskeligstilte" og langvarig vanskeligstilte avhengig av graden av statlig finansiering via Husbanken kontra private aktører.

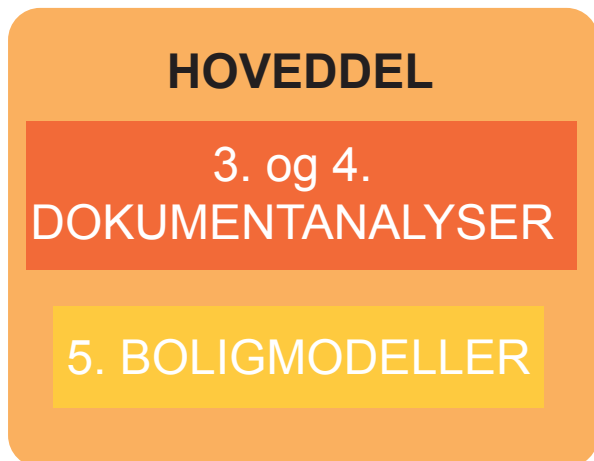
Oppgaven tar for seg privat/offentlige samarbeid. Den tar med andre ord ikke omsyn til detaljerte økonomiske virkemidler, men fokuserer på den samfunnsmessige effekten av spredt mangfoldig botilbud versus et tilnærmet segregert og ekskluderende boligmarked. I arbeidet med oppgaven har det dukket opp spørsmål vedrørende om det er behov for en juridisk revidering vedrørende hvilke boformer det er juridisk mulig å blande innad i boligprosjekter. Dette ville vært særlig relevant med tanke på et mangfoldig bokollektiv. Ved å inkludere dette ville oppgaven blitt svært omfattende og med begrenset med tid har det ikke vært mulig å utforske det nærmere i denne omgang.

1.4 OPPGAVENS STRUKTUR



Kapittel 1 introduserer bakgrunnen for oppgaven, problemstillinger, statlige retningslinjer, og en kort oppsummering av dagens boligsituasjon i Oslo.

Kapittel 2 er en kort gjennomgang av metoder som er benyttet for å besvare problemstillingene, samt etiske avveininger.



Kapittel 3 presenterer boligpolitikken i Norge fra etterkrigstiden og frem til i dag. Deretter følger en dokumentanalyse omhandler boligmarkedet i Oslo fra etterkrigstiden og frem til dagens boligmarked.

Kapittel 4 gir en kort presentasjon av segregering som begrep samt begreper for andre former for bosetningsmønstre. Deretter gis en kort avklaring om hvorvidt Oslo er en segregert by.

Kapittel 4 tar for seg de fire ulike case-studiene av ulike boligmodeller, Svartlamon, Housing First, Leie-til-eie og mangfoldig bokollektiv.



Kapittel 5 drøftes problemstillingene i lys av funn i det innsamlede datamateriale fra intervjuer og dokumentanalyser samt informasjonen gitt innunder teorikapitlet.

Kapittel 6 konkluderer med å kort svare på problemstillingene.

KAPITTEL 2

METODE

I kapittel 2 avklares hvilke metodiske valg jeg har gjort i forkant av prosjektet, underveis og i etterarbeidet. Her beskrives hvordan jeg har gått frem for å anskaffe tilstrekkelig med data for å svare på problemstillingen, styrker og svakheter ved de kvalitative metodene som er valgt og til sist en kort vurdering av oppgavens reliabilitet og validitet.

- 2.1 Samfunnsvitenskapelig metode
- 2.2 Undersøkelsermodeller
 - 2.2.1 *Case-studie*
- 2.3 Historisk analyse
- 2.4 Dokumentanalyse
- 2.5 Dybdeintervju
- 2.6 Forskningsetikk
- 2.7 Validitet og reliabilitet

2.1 SAMFUNNSVITENSKAPELIG METODE

I denne oppgaven har jeg valgt å bruke to metoder for datainnsamling: Den første er studie av rapporter vedrørende de utvalgte modellene. Den andre metoden har vært intervjuer med sentrale informanter knyttet til de utvalgte modellene. Litteraturstudiet har fungert som et supplement til å sette premisser for intervjuene og ikke minst drøftingen.

2.2 UNDERSØKELSESMODELLER

I oppgaven presenteres tre ulike case-studier som baseres på dybdeintervjuer med sentralt involverte i de ulike modellene, samt dokumentanalyser og noe befaring. Det kvalitative forskningsdesignet gjør det mulig å undersøke hvilke sosio-økonomiske grupper de utvalgte boligmodellene har evne til å fange opp og dens evne til å bidra til et mangfoldig boligtilbud i Oslo by.

De ulike modellene blir trukket frem fordi jeg ønsker å vise hvilke modeller som allerede eksisterer i Norge i dag og på bakgrunn av dette forsøke å peke ut hva som må til for at disse modellene kan kunne implementeres i Oslos boligmarked. De utvalgte modellene er av ulik karakter der alle bidrar til et rimeligere tilskudd i boligmarkedet. Housing First-modellen retter seg mot bostedsløse og personer med psykiske lidelser og rusproblematikk. Leie-til-eie modellen retter seg mot førstegangsetablerere med behov for finansieringshjelp, men kan også potensielt være en metode for å bosette varige vanskeligstilte i boligmarkedet. Svartlamon-modellen er en modell som retter seg mot en rekke ulike personer, men et fellestrekk er enten lavere økonomiske forutsetninger og/eller et ønske om å bo rimeligere i et kooperativt samfunn.

De utvalgte casestudiene bidrar til å peke på hvordan kommunens velvilje til å bidra i innovative boligprosjekter og boligsosialt arbeid har en innvirkning på graden av mangfoldig botilbud i byene.

2.3 HISTORISK ANALYSE

For å drøfte hva som er hensiktsmessig å gjøre av videre tiltak bør man trekke frem hva som er gjort tidligere. Ved å studere boligpolitikken historie i Oslo har jeg tilegnet meg en økt forståelse for hvilke positive og negative effekter tidligere boligpolitikk har hatt på samfunnet vi lever med i dag. Videre kan jeg derfor drøfte hvorvidt man bør ta et oppgjør med tidligere praksis og hva som kan være alternativer for Oslos boligpolitikk og praksis i fremtiden. Et relevant spørsmål knyttet til den historiske analysen er: Hvilken effekt har et utelukkende fokus på effektiv boligbygging hatt på dagens boligmarked med tanke på mangfoldig botilbud?

2.4 DOKUMENTANALYSE

Dokumentanalyse er godt egnet for eksplorerende undersøkelser. Det er en metode for innsamling av kvalitativ data der det er stort rom for forskeren til å innhente ønsket informasjon for så å settes i sammenheng og legge grunnlag for fortolkning. Hensikten med å dokumentanalyse er å innhente allerede utarbeidet dokumentasjon og på den måte legge grunnlaget for videre analyse. (Johannessen et. al 2011)

2.5 DYBDEINTERVJU

Jeg har valgt å utføre tre intervjuer av personer med erfaring fra de utvalgte casemodellene. Formålet med intervjuene har vært å innhente informasjon om hvordan modellene foregår i praksis. I tillegg har informantene som en aktør i arbeidet med rimelige botilbud bidratt med verdifull informasjon vedrørende andre aspekter ved temaet i oppgaven. De utvalgte informantene har alle relevant fagkompetanse og erfaringer omkring tematiske problemstillinger vi står ovenfor i samfunnet, for eksempel hvilke grupper som til stadig faller utenfor eller som "straffes" av boligmarkedet slik det er idag. De har også bidratt med tanker knyttet til eventuelle løsninger og hva som må til for å kunne igangsette rimelige botiltak. Utvalget av informanter består av:

Husbanken-informanter: To personer i Husbanken region Øst. Informant (1) er seniorrådgiver, økonom og har erfaring med husbankens tilskuddsordninger. Informant (2) har blant annet vært med på å utarbeide en rapport om leie-til-eie modellen.

Svartlamoninformant: Informanten har jobbet som daglig leder for Svartlamon boligstiftelse. Har erfaring fra samarbeid med Trondheim kommune.

Housing Firstinformant: Informanten jobber som leder for Housing first prosjektet i Bergen. Har jobbet med prosjektet siden oppstart.

I dette prosjektet er det utført semistrukturerte dybdeintervjuer. Med semistrukturert menes at intervjuene følger en intervjuguide som jeg selv har utarbeidet i forkant av intervjuene, med rom for å bevege seg bort fra spørsmålene intervjuguiden ved å stille tilleggsspørsmål eller å be om videre utdypning av opplysninger informant kommer med. Intervjuet med Husbanken beveget seg mer mot et ikke-strukturelt dybdeintervju da det kom frem mye informasjon som jeg selv ikke var klar over og som jeg ønsket å få utdypet mer. De to andre intervjuene forholdt seg i større grad til intervjuguiden med noen spontane tilleggsspørsmål.

I etterkant av intervjuene har jeg valgt å transkribere hele opptaket. Deretter har jeg trukket ut de mest sentrale uttalelsene ved å utføre en meningsfortetting. Dette valgte jeg å gjøre for å redusere støy, og få frem hovedpoengene i intervjuene. Til sist sorterte jeg den meningsfortattede teksten innunder hver av problemstillingene slik at jeg fikk oversikt på hvilke deler av intervjuene som var relevante for problemstillingen og hvilke som ikke var like relevante for problemstillingen. Den delen av teksten som ikke var relevant for problemstillingen var for eksempel informasjon som indirekte kunne vært relevant, som for eksempel pekte ut noe som burde utforskes nærmere. Den meningsfortattede teksten som ble trukket ut av den transkriberte samtalen la grunnlaget for videre analyse av de utvalgte modellene.

Videre har tolkning av uttalelsene blitt sett i syn av tidligere forskning på boligpolitikk og de ulikhetene som her trekkes frem i boligmarkedet.

2.6 FORSKNINGSETIKK

Opgaven er meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) i god tid før informantene ble kontaktet, og intervjuene ble foretatt. Det har vært viktig å presisere at det er informasjon knyttet til informantens profesjonelle erfaring jeg har ønsket å samle inn. Intervjuene skal ikke brukes til å fremme informantens identitet, selv om den vil bære et preg av deres egne meninger.

Informantene er anonymisert, men kan være mulig å identifisere på grunn av informantens arbeidstitel. Informasjonen som gis ved dybdeintervjuene i dette prosjektet bærer ikke et vesentlig sensitivt preg, men det har likevel vært viktig med dialog i ettertid der informantene har fått tilsendt opplysninger fra intervjuene og hvordan denne informasjonen er fremstilt. Informanten har i forkant gitt samtykke om å være med og har vært opplyst om de kan trekke seg i ettertid dersom de ønsker det, uten å måtte opplyse om hvorfor.

2.7 VALIDITET OG RELIABILITET

Reliabilitet dreier seg om påliteligheten i datamaterialet, og om analyser er målt i samsvar med den virkelige situasjonen. Dersom det blir utført flere uavhengige undersøkelser og disse oppnår samme resultat vil man kunne si at reliabiliteten er høy.

Graden av datamaterialets relevans for undersøkelsen er det som måles i validitet. For å oppnå høy validitet må derfor dokumentasjonen av dataene være holdbare i tillegg til at undersøkelsene må ha målt det som de var ment til å måle. Videre skilles det mellom intern validitet, hvorvidt undersøkelsen viser korrekte årsakssammenhenger eller ikke, og ekstern validitet, som måler evnen til generaliserte resultater og overførbarhet til andre lignende settinger. (Johannessen, et al. 2011)

Casestudier og andre kvalitative metoder er undersøkelsesmetoder som kan være vanskelig å etterprøve. Det er derfor ekstra viktig med åpenhet omkring arbeidet slik at man vet å opplyse om valg og vurderinger som er gjort underveis for å sikre høy reliabilitet.

KAPITTEL 3

DOKUMENTANALYSER

I kapittel 3 vil jeg med utgangspunkt i prosjektrapporten *"Fra storskalabygging til frislep"* utarbeidet av Byggforsk i samarbeid med NIBR vil jeg kortfattet legge frem boligmarkedet i Oslo fra 1960-1989. presenteres et kort sammendrag av boligpolitikken i Norge med utgangspunkt i rapporten *"Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010"* utarbeidet av Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA), samt en statistisk fremstilling av hvilken adgang førstegangsetablerere vil ha til å tre inn i eiermarkedet ved ulike fremtidsscenarier av boligprisvekst i Oslo sett opp mot lønnsvekst og evne til besparing.

- 3.1 Boligmarkedet i Norge - historisk analyse
- 3.2 Norsk boligpolitikk

3.1 BOLIGMARKEDET I OSLO - HISTORISK ANALYSE

Boligbygging før 1960

Bolignød og boligmangel var til stadig et politisk spørsmål på 1960-tallet til tross for at boligbyggingen hadde vært relativt stor etter krigens slutt i 1945. Det ble i disse femten årene bygget 50 000 boliger, i hovedsak med jevnt store boliger, også kalt treromsstandarden. I samme tidsperiode økte befolkningstallet med omtrentlig 75 000 og det ble estimert et underskudd av boliger på 6000-10200, dette var ikke medregnet erstatning av saneringsmodne enheter som på denne tiden tilsvarte 6% av boligmassen. Estimeringen baserte seg på at alle par, 80% av skilte par og av alle andre over 20 år skulle 30-40% ha egen bolig (bv.16/5-61, sak 65 i Hansen & Guttu, 1998 s. 14).



Figur 1

Mange av boligene var i tillegg i dårlig forfatning. En relativt stor andel av boligmassen manglet WC (20%), og bad (35%).

Ca 30% av boligene var bygd før 1921, og som nevnt var 6% ansett for å være saneringsmodne. Forholdet mellom leie- og eieandelen var siden 1950 redusert fra 68% bosatt i leieboliger til en leieboerandel på 59% i 1960. Medregnet andelshavere som eiere økte eierandelen med 9% i løpet av disse 10 årene, dette hadde i stor grad en sammenheng med at 4000 kommunale leieboliger ble solgt til beboerne ved omgjøring til borettslag (Gulbrandsen 1983 i Hansen & Guttu, 1998). Antall personer pr. husstand var redusert fra 3,5 til 2,8 fra 1945 til 1960. Den gjennomsnittlige boligstørrelsen på landsbasis var på 85m², i Oslo var den på knappe 60m².

Ventetiden for bolig via OBOS var på 6-7 år, antall boligsøkere uten bolig økte og køen ved leiegårdskontoret var lang. Dette var en kraftig indikasjon på en boligmangel i Oslo. (Hansen & Guttu, 1998 s. 15)



Figur 2

1960 – 1972

Bygging av flere boliger er i denne perioden det man ser på som løsningen på boligproblematikken. Den boligpolitiske diskusjonen i Oslo i denne tidsperioden handlet om hvor raskt man kunne klare å bygge, hvor mye kunne man avse til boligutvikling i byen uten at dette skulle gå på bekostning av by- og bokvaliteten i Oslo by.

Målet var å bygge boliger til en pris som folk flest maktet å håndtere, uten å gå på bekostning av en tilfredsstillende standard. For å gjøre boliganskaffelse lettere tilgjengelig for folk flest påtok staten seg et betraktelig ansvar i form av subsidiering via husbanken. Oslo kommune tok i tillegg av egne midler til boligbygging. Det ble antatt at boligprisene ville presses høyt opp i et markedsstyrt boligmarked med stor boligmangel. Det ble derfor et mål om å regulere og styre både boligomsetningen og boligbyggingen stramt for å holde prisene nede.

Under hele tiårsperioden ble det anslått at det var nødvendig å tilføre 5000 boliger pr. år. Ca 4000 boliger ble bygget i gjennomsnitt pr. år, men samtidig ble ca. 1300 boliger fjernet og man sto igjen med en gjennomsnittlig økning på 2766 boliger pr. år. Totalt økte boligtilveksten med 16,4%, mens befolkningsveksten kun økte med 4,5% i samme tidsperiode. Befolkningsveksten i Stor-Oslo økte i hovedsak i nabokommunene og boligbyggingen i Oslo ga lite rom for befolkningsvekst, men bidro til å forbedre boforholdene for de som bodde i Oslo. (Hansen & Guttu, 1998 s. 43)

Tildeling av boliger

At kommunen festet ut tomtene til entreprenørene, da i hovedsak til OBOS og USBL, men også noen arealer til Selvaagbygg og Stiansen. Tidlig på 1960-tallet festet kommunen bort tomtene med en klausul om at et visst antall boliger skulle tildeles av kommunen selv, vanligvis skulle da 25% av boligene tildeles til søkere fra kommunens leiegårdskontor. De resterende 75% skulle utbyggeren selv tildele. USBL tildelte 10% av sin andel etter sosiale kriterier, men bortsett fra denne andelen ble tildelingen basert på medlemskapsansiennitet både hos OBOS og USBL. Diskusjonen omhandlet etter hvert om hvorvidt man kunne overføre ansienniteten og hva som skjedde med ansienniteten når en fikk tildelt bolig. Denne diskusjonen ledet inn til to vesentlige revideringer i OBOS sine vedtekter:

- 1962: Alle medlemmer fikk beholde sin ansiennitet ved innflytning til ny bolig.
- 1965: Opphevelse av begrensningen på at kun 25% av leilighetene kunne tildeles allerede boende medlemmer.

Kommunen hadde forkjøpsrett ved flytting i de boligene kommunen formidlet. Dette bidro til en stor andel videreformidling av rimelige boliger fordi innskuddene var strengt regulert.

Drabantbyene

Ideen bak drabantbyene var baserte seg på en kombinasjon av nabolagsideen og en modifisert form av hagebymodellen.

Nabolagsideen gikk ut på å utvikle selvstendige sekundærsentra omgitt av tett boligbebyggelse – drabantbyer, og som skulle knyttes til Oslo sentrum i hovedsak via forstadsbaner. Dette var en motsetning til tidligere generalplan for Oslo, Asker og Bærum fra 1934 som baserte seg på det konsentriske prinsipp med gradvis fallende tetthet fra sentrum.



Figur 3

Drabantbyene fulgte samme prinsipp som New Towns i England, der hver by skulle fungere som et selvstendig bysamfunn, med forretninger, post, bank, sosial infrastruktur og daglig service som skoler etc. Det mest gunstige for å kunne oppnå dette var et befolkningstall på ca. 15-20.000 i hver drabantby. Den fysiske utformingen av drabantbyene gikk ut på å bygge med stor tetthet i form av blokkbebyggelse i nærheten av stasjonene, med en radius på ca. 5-600 meter og dermed gradvis lavere tetthet jo lenger ut i radius fra stasjonene.

Soneprinsippet ble også et grunnleggende prinsipp i planleggingen av Indre by med mål om å etablere nye sentra for befolkningen, eksempel på dette er Tøyensenteret som først ble realisert 20 år senere. Unntaket var gater med utpreget forretning slik som Markveien og Bogstadveien. (Hansen & Guttu, 1998)

Husleieregulering

Det var strenge bestemmelser og fastsetting av husleier under og etter krigen. I 1976 ble en midlertidig lov om husleieregulering vedtatt etter flere revideringer av bestemmelsene etter krigen. Gjeldene bestemmelser om husleiefastsettelse ble videreført i den midlertidige loven. Alle utleieforhold (i de kommuner loven ble innført, hvorpå Oslo var en selvfølge) var omfattet av loven. Kun leiegårder bygd før 1940 gikk innunder en streng bestemmelse i kap II som omfattet en fastsettelse av en maksimal husleie. Inkludert i den midlertidige loven var det gjort en vesentlig endring fra tidligere bestemmelser som ga adgang til å legge til eventuelle vedlikeholdsutgifter som tillegg i husleia. Pris ved omsetning av borettslagsboliger var i tillegg regulert i bestemmelsene i denne midlertidige husleiereguleringsloven, salget skulle foregå i tråd med en offentlig takst.

Bystyret påla administrasjonen om å undersøke hvordan å forbedre kontrollen av boligomsetningen i 1970, men i påvente av et regjeringsoppnevnt utvalg ble arbeidet ble utsatt. Likevel tyder pålegget fra bystyret på at det var fortsatt bred enighet om at streng kontroll av omsetning av boliger og husleier var en nødvendighet. (Hansen & Guttu, 1998 s.59)

I 1959 var gjeldende romnorm:

1 person kan leie	1 rom og kjøkken
2 personer kan leie	2 rom og kjøkken
Ektepar/3 personer kan leie	3 rom og kjøkken
4 personer kan leie	4 rom og kjøkken
5 personer kan leie	5 rom og kjøkken

Ved inngåelse av leiekontrakt ble det kontrollert at utleie av enhver enhet fulgte en romnorm med krav om at enhetene kunne kun leies ut til husstander med nok medlemmer til x-antall rom i boligen. Hjemmel til at kommunen kunne fastsette bestemmelser om romnormer og kontrollere utleie av rom ble gitt av Boligformidlingsloven av 30. Juni 1950. Romnormen ble forøvrig ikke kontrollert i ettertid.

Til fordel for barnefamilier var enslige bevisst blitt nedprioritert i den tidligere romnormen som var gjeldende i 1959, noe som var en tungtveiende årsak for Ensliges Landsforbund (EL) sin dannelse i 1957. I 1961 og 1965 ble romnormen revidert til å gi utvidet anledning for leie av to-roms bolig for enslige. Til sist er det verdt å nevne at det var fastsatt bestemmelse om krav til botid der leieperioden var satt til et minimum på to år. (Hansen & Guttu, 1998)

Andre boformer

Kommunen hadde i underkant av 10 000 kommunale utleieenheter før krigen. Å øke eierandelen i boligmarkedet var et nasjonalt mål og frem til 1960 ble en større andel av disse utleieenheter gjort om til borettslag og solgt til beboerne. Det ble gjort vedtak på å overdra ytterligere mer til beboerne, hele det

gjenværende av For-Bo A/S sone eiendommer og leiligheter. Dette ble ikke gjennomført og man antar at årsaken er fordi kommunen så viktigheten av å ha noen kommunale utleieenheter til disposisjon. Ved starten av 1960-tallet disponerer kommunen ca. 3000 kommunale utleieboliger. (Hansen & Guttu, 1998 s. 62)

Andre boformer i kommunen var boliger for eldre og herberg, og boliger for funksjonshemmede. Gamlehjemmene tilbød totalt 2194 gamlehjemsplasser og 484 pleieplasser, disse var drevet av kommunen selv, institusjoner i kirkelig, humanitær og filantropisk regi, og en rekke mindre gamlehjem ble drevet i privat regi. I tillegg var det ca. 2000 trygdeboliger for alderstrygdede over 70 år og uføretrygdede over 60 år. Totalt hadde kommunen sju herberg. fire for enslige menn (598), én for familier (10 familier), én for enslige mødre med barn (5 mødre + barn) og én for kvinner (60). I løpet av tiårsperioden ble det som alternativ til bolig for funksjonshemmede satset på kategori-boliger og spesialboliger. Krav til å påse at konkrete boligutbygginger, reguleringer og planer tok hensyn til funksjonshemmedes behov ble gitt av lov om sosial omsorg av 5. Juni 1964.

1972-1983:

I 1969 utarbeidet Norges byggforskningsinstitutt av eget initiativ en rapport om planleggingsprosessen i 1960-årene, også kalt Ammerudrapporten. Rapporten vekket stor politisk diskusjon og var trolig en viktig faktor i 1970-tallets "omvurdering" av tidligere strategisk praksis. Dette kommer til syne av denne periodens økte fokus på raks supplering av skoler, barnehager, foretningslokaer etc. samt at det ble planlagt et større innslag av småhus og rekkehus med redusert innslag av boligblokker. Tre viktige omlegginger foregikk i denne tidsperioden:

1. Utbyggingsavtaler erstattet tidligere praksis med kommunale oppkjøp og bortfeste
2. Byfornyelse fremfor sanering
3. Omlegging til byfornyelse fremfor utbygging

I løpet av perioden ble det i større grad planlagt med større andel av rekkehus og småhus enn foregående periode, dermed gikk andelen av nybygg i form av blokker noe ned. Tidligere var det primære målet å dekke boligbehovet av absolutt førsteprioritet, dette hadde gått på bekostning av tilførsel av forretningslokaler, skoler og barnehager, en rask supplering av dette samt annen sosial infrastruktur ble derfor mer vektlagt i denne perioden.

Fra oppkjøp og bortfeste til utbyggingsavtaler

Ved utbygging av arealene i Jerpefaret, Holmenkollen og Voksen Skog ble det diskutert om kommunen skulle fortsette tidligere praksis med kommunalt oppkjøp, og kommunen beslutter til sist å bryte den tradisjonelle praksisen. Dermed ble kommunens rom for styring i fremtidige utbyggingsprosjekter omdiskutert. Sett ut i fra hjemmel i lovgivningen har kommunen generelt et begrenset rom for styring. I 1977 (sak 264, 1977) fremmet boligrådmannen sak der han trekker frem at det vil være av kommunens interesse å erverve grunnen på bakgrunn av at

grunneieren rådet over makten i utbyggingssaker. Han peker på at grunneier står med:

"[...] avgjørelsesmyndighet i en rekke sentrale funksjoner. Kommunen kan regulere arealet til boligformål og bestemme bebyggelsens form, men det er grunneieren som avgjør bl.a tidspunktet for utbygging, boligens standard og prisklasse, hvem som skal få kjøpe boligene osv. Dersom kommunen skal kunne skaffe seg herredømme over slike spørsmål, må den selv skaffe seg grunneiereposisjon, om nødvendig ved ekspropriasjon." (Hansen & Guttu, 1998 s.71).

Videre viser boligrådmannen til at utbyggingsavtaler kan benyttes som et virkemiddel i å skaffe kommunen styring over utbyggingen uten å måtte erverve tomten. I en slik utbyggingsavtale burde kommunen, etter hans mening, forsøke å oppnå styring ved å via avtalen bestemme følgende:

- *"tidspunkt og tempoplan for utbyggingen*
- *utgiftsfordelingen mellom kommunen og utparselleringsfeltet med hensyn til vei, vann og kloakk og friarealer*
- *intern kostnadsfordeling innen feltet*
- *programmering av boligene (størrelse, kategori, kostnadsleie, finansiering)*
- *fordeling av boligene"*

(Hansen & Guttu, 1998 s.71)

Kommunen har mulighet til å ekspropriere grunnen dersom utbygger ikke ønsker å bygge etter samme prioriteringer og premisser som kommunen fremmer. Trusselen om ekspropriasjon ble ansett for å være et betydningsfullt virkemiddel for å få utbygger med på slike utbyggingsavtaler, men det ble også løftet frem at dersom eier skal inngå slike avtaler må også han kunne oppnå noen fordeler, så fremt utbyggers fordeler fikk minst mulig negativ innvirkning for fremtidige beboere og kommunen. (Hansen & Guttu, 1998 s.71)

Byfornyelsesprogrammet

Som nevnt tidligere fikk man en boligpolitikk med mer fokus på fortetting og byfornyelse til forskjell fra tidligere praksis der sanering og utbygging på urørt grunn var det mer vanlige. Det ble utarbeidet et byfornyelsesprogram med et utgangspunkt i to hovedmål om byfornyelse nedfelt i kommuneplanen 1976-85:

1. *"Bedre boforhold i den gamle boligmassen for dem som bor der.*
2. *Nye muligheter for boligsøkende. Mer allsidig befolkningssammensetning. Forbedring i en grad som forhindrer et uopphørlig rehabiliteringsbehov, og kriseløsninger som befester en understandard."*

(Hansen & Guttu, 1998 s. 92, 1998)

Det ble videre etablert et selskap for byfornyelse, A/S Oslo byfornyelse bestående av OBOS, USBL, Norges Brankasse, Oslo og Akershus Sparebank, Entreprenørenes Landsammenslutning, Norsk Bygningsarbeiderforbund, Oslo Leieboerforening, Oslo Huseierforening, samt at Oslo kommune selv sto for aksjemajoriteten. I selskapets Formålsparagraf står det skrevet at: "Selskapets formål er å virke for fornyelse av boligmassen i Oslo ved kjøp, utbedring og nybygg av eiendommer samt annet som står i forbindelse med dette. Det er videre et formål for selskapet å overdra eiendommer til beboere eller andre."

(Hansen & Guttu, 1998 s. 94)

Byfornyelsesprogrammet gikk ut på å forbedre ca. 2000 boliger pr. år, hvor Oslo byfornyelse skulle stå for ca. Halvparten, totalt var omfanget av boliger med behov for forbedring på 30 000 boliger innenfor byfornyelsesområdene (Hansen & Guttu, 1998 s.95).

Ved dette tidspunkt var 48,5% av boligmassen 1-2 roms, enslige ble ofte henvist til 1-roms leiligheter. Dette var sterkt beklagelig. Det ble vedtatt i regjeringen at enslige fikk tilgang til å overta husbankfinansierte leiligheter med opp til 3-roms, dersom de var over 30 år. I 1977 ble det vedtatt å stoppe bygging av 1-romsleiligheter.

Oppløsning av borettslag til opprettelse av selveierleiligheter

En betydningsfull politisk diskusjon i dette tiåret var oppløsning av borettslag og dermed oppretting av eierleiligheter. I 1976 ble det vedtatt lov med forbud om å etablere eierleiligheter i bestående hus. Særlig ble saken om opphevelse av Havnaholtet Borettslag ville føre til at en rekke andre borettslag ville se seg tjent med å oppløst og løsrevet fra boligbyggelaget.

Diskusjonen gikk videre ut på hvorledes søknader om unntak fra forbudet ville lede til spekulativt boligkjøp, hvorpå det ble løftet frem at "[...] det store flertall ikke betrakter hjemmet sitt som et spekulasjonsobjekt. De har skaffet seg en bolig for seg og sine for å ha et hjem og folk flest bruker ikke dette hjemmet i spekulasjonsøyemed." (Sigurd Østen (H) i Hansen & Guttu, 1998 s. 101) Videre ble det utalt i diskusjonen at "Det som er et problem, er at de som misbruker boligen, de skaper helt umulige organisasjonsforhold for dem som ikke foretar misbruk, og opptrer etter forsvarlig regelverk." (Mauseth (SV) i Hansen & Guttu, 1998 s.101)

Bosetning av innflytterungdom

En sentral problematikk var at en bekymringsverdig stor andel av innflytterungdommen bodde på hospits, pensjonat og hybelhus i lange tidsperioder. Problemet var her at slike boformer var underlag hotelloven og var på så måte ikke regulert til å egne seg for lengre boforhold. I 1974 ble Ungdomskontorets boligtiltak, også kalt Ungbo opprettet. Ungbo skulle skaffe og leie ut boliger til ungdom. Det ble sett på som en viktighet for å kunne lette ungdommenes videre etablering i bolig- og eiendomsmarkedet. Ved slutten av 1970-tallet startet en bølge av husokkupasjoner der ungdommer og andre bostedsløse tok seg inn i ubebodde kommunale boliger. Dette resulterte omsider til opprettelsen av "Straksbo", som opererte parallelt med Ungbo. Gårder som sto midlertidig ledige i påvente av rivning ble tildelt til husløse, og ungdom som allerede hadde okkupert gårder til midlertidig innkvartering som et forsøk på å få kontroll over okkupasjonene.

Bosetning av innvandrere

Den første bølgen av arbeidskraftinnvandrere fra Asia og Afrika kom til Norge tidlig på 1970-tallet. Begrepet man brukte for denne gruppen mennesker den gang var fremmedarbeidere. I likhet med innflytterungdommen slet fremmedarbeiderne med å anskaffe egnet bolig. Forskjellen var at disse husstandene bestod i en eldre menneskegruppe der større andel var familier med barn. Det ble innført tre tiltak for å imøtekomme problematikken rundt fremmedarbeidernes behov for bolig. Det ene var innvandringsstopp, som ble innført i 1974. Det andre tiltaket var å pålegge arbeidsgivere et ansvar om å anskaffe fremmedarbeiderne bolig. Som et tredje tiltak SIBO opprettet i 1976, et statlig selskap for innvandrerboliger. Deres oppgave var å erverve, utbedre, formidle og forvalte boliger. I tillegg skulle de informere

og veilede samt garantere og formidle lån til innskudd. SIBO opplevde problemer i å anskaffe byggeklare tomter og opplevde lite velvilje i praksis til å imøtekomme deres forslag til boligplaner både på kommunale og statlige tomter til tross for at det var blitt uttrykt en generell velvilje både i den administrative og politiske ledelsen. Tendensen viste at boliger til fremmedarbeidere ofte ble nedprioritert til fordel for andre fremtidige arealbehov i de aktuelle områdene.

Bostedsløse – personer uten fast bopel

Omkring 200 kvinner og 2500 menn ble anslått for å høre hjemme i herbergmiljøet. Dette tilsvarte ca. 0,5% av Oslos befolkning. Omtrent 85% var alkoholskadde. Personer uten fast bopel hadde i hovedsak tre valgmuligheter *"Satt på spissen, kan en si at det enten er:*

- *Uteliv med "full frihet"*
- *Herbergliv med "full frihet" utenfor herbergveggen, dvs. halve døgnet.*
- *Institusjonsliv underlagt en rekke reglementer"*

(Hansen & Guttu, 1998 s.116)

Fellestrekkene for hver av alternativene var at det ikke bidro til å gi klientene en forutsetning for en overgang til å fungere i et normalt samfunnsliv eller en mer eller mindre permanent endring i livsform.

1983-1990

Seksjoneringsforbudet ble opphevet, og det ble som mange ønsket en rett til å oppløse borettslag. Boligmarkedet ble stadig mer liberalisert iløpet av denne perioden. Maksimaltaktsene ved salg var ikke lenger like hensiktsmessig og dermed aviklet. (Hansen & Guttu, 1998 s. 120)

I 1988 opplevde man et kraftig prisfall. Dette kom av et deregulert kredittsystem, med lettere tilgang på lån økte etterspørselen. Dette medførte en rask prisvekst i årene 1985-1988. Historien viser at rask prisvekst øker risiko for tilsvarende raskt prisfall, som så skjedde.

Tilvekst av boliger var noe mindre enn i tiåret før, men med noe økning på størrelsen på enhetene. "Byggeboomen" i denne perioden gjaldt i første rekke nybygging av næringsbygg, men det hadde en vesentlig effekt på boligbyggingen. Mot slutten av perioden sank antall nybygg nokså drastisk. OBOS og kommunens samarbeid skifter karakter og boligkooperasjonenes bygging avtar. (Hansen & Guttu, 1998 s. 119)

En god del av sentrale temaer i boligpolitikken fra denne perioden kan ligne på flere sentrale elementer i den boligpolitiske diskusjonene vi har idag. Fortetting og byfornyelse er i fokus, det samme gjelder unge i etableringsfasens muligheter for å inntre boligmarkedet og vanskeligheter med å anskaffe billige leieboliger. Husbanken starter en ny låneordning for bygging av utleieboliger. (Hansen & Guttu, 1998 s. 120)

Det behovprøvde etableringslånet gis mer vektlegging og kommunene får dermed et økt ansvar for sosiale boligtiltak. Samtidig øker andelen av flykntingmottak noe som bidrar til å stille enda større krav til kommunen.

For å gi få et inntrykk av hvordan politikere og planleggere tenkte i dette tiåret er det rimelig å legge gjeldene kommuneplan for tidsperioden til grunn. Sett ut i fra denne kan vi se at Oslos folketall er synkende, barnefamiliene flytter ut og man er usikker på hva som bør gjøres for å forhindre utflytting av barnefamilier. Den stigende tomteknuden den siste halvdel av 1970-tallet har ført til at kommunen anser at de ikke lenger har råd til å fortsette subsidiering gjennom lave tilknytningsavgifter. (Hansen & Guttu, 1998 s.120) I tillegg ser man at arealtilgangen allerede på 1980-tallet er begrenset.

Dette resulterer i at kommuneplanen fremmer et ønske om at fremtidig boligutvikling bør skje med privat finansiering. Med det iberegnes også at private aktører bør søke etter å bidra i den sosiale boligbyggingen. Kommunen vil sørge for en slik utvikling ved å regulere tilstrekkelig arealer til boligformål. Ansvar for den sosiale boligbyggingen rettes mot staten.

Det gis uttrykk på at "Husbankens regler og kvoter må justeres slik at det i 1980-årene blir mulig å gjennomføre en sosial boligbygging også under de økonomiske rammebetingelsene kommunen nå stilles ovenfor" (Hansen & Guttu, 1998 s. 121) Videre ønskes det at man ser nærmere på om "enkelte standarder kan reduseres i første utbyggingstrinn slik at man kan få en trinnvis standardoppbygging. I tillegg bør det legges til rette for selvbygging og økt egeninnsats i ferdigstilling av boliger og nærmiljø." (Hansen & Guttu, 1998 s.121)

Som mål i byfornyelsen legges det til orde for å ha en økt vekt på en variert befolknings- og boligsammensetning. For å forhindre gentrifisering i områder med byfornyelse legges det til orde for en økt bostøtteordning og garanti for tilbud om leilighet innen samme strøk innenfor samme kostnadsramme.

3.2 BOLIGMARKED OG BOLIGPOLITIKK

Boligpolitikken er svært komplekst, dette kapittelet vil derfor være svært kortfattet sammendrag av hvordan boligpolitikken har forløpet seg de siste 40-50 årene.

Med rapporten "Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010" (Sørvoll, 2011) som utgangspunkt forsøker jeg å gjengi elementer i boligpolitikken fra tidligere år som beskriver litt om kompleksiteten i dagen boligpolitiske utfordringer. Dagens utfordringer er på ingen måte ukjent fortiden, faktisk kan vi se at historien gjentar seg delvis, med en litt annerledes problemstilling enn tidligere. Som eksempel kan nevnes diskusjonen rundt ungdommen som sto i fare for å falle utenfor boligmarkedet på 80-tallet og målet om å avskaffe bostedsløshet er et boligpolitisk mål som strekker seg tilbake til starten av 2000-tallet.

På 70- og 80-tallet hadde staten mål om en styrende og aktiv rolle i boligsektoren. Det var en større grad av regulering i deler av både i eie- og leiemarkedet ved regulativ husleie og omsetningskostnader. Statens omfattende subsidiering av nybyggingen påvirket både boligprisene, boligkvaliteten og boutgiftene. Siden den gang har vi opplevd en deregulering, generelt en boligsosial vending i den statlige boligpolitikken fra midten av 1990-tallet. I faktaboksen er et utdrag fra rapporten "Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010" om hvilke fenomener som knyttes til den boligsosiale vendingen i midten av 1990-tallet.

"Velfungerende boligmarkeder"

Hva menes med at staten skal være tilrettelegger for "velfungerende boligmarkeder"? Definisjonen av dette finner vi i stortingsmelding fra bondeviksregjeringen tidlig på 2000-tallet: et velfungerende boligmarked skal *"ideelt sett imøtekomme alles behov for bolig på en økonomisk, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte, og slik legge forutsetningen for at det tilbys et tilstrekkelig antall boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet."* (St.meld. nr. 23 2003-2004, s.20)

Husbankens rolle som velferdsetat kommer tydelig frem videre i St. Meld. Nr. 23 2003-2004 ved at det kommer til uttrykk at husbanklån, startlån og bostøtte skal *"rettes mot tiltak for å korrigere markedet, og på den måten sikre boliger for vanskeligstilte og til å øke antallet miljøvennlig og universelt utformede boliger"* (St.meld. nr. 23 2003-2004, s.6)

Også denne gangen, som vi også kan se at forekommer idag, svarer regjeringen med at løsningen på å dempe prisveksten var å øke tilførselen av nye boliger ved å effektivisere byggesaksbehandlingen (i tillegg til å stimulere til produktivitetsutviklingen i byggebransjen) (St.meld. nr. 23 2003-2004, s.5-6 i Sørvoll, 2011, s. 285). Sørvik oppsummerer kort at Bondevik-regjeringens forståelse av begrepet "velfungerende boligmarkeder" vitner om *"markedsoptimisme og styringsskepsis"*.

Den boligsosiale vendingen i Boligpolitikken på midten av 1990-tallet

- "De boligsosiale virkemidlene": Fra generelle til selektive låne- og støtteordninger, økt vektlegging av oppfølgingstjenester.
- Overordnet fokus på bestemte gruppers utfordringer (ungdom, eldre, flyktninger, "vanskeligstilte", bostedsløse)
- Staten tilrettelegger for "velfungerende boligmarkeder".
- Boligfeltet en integrert del av velferdspolitikken og fattigdomsbekjempelsen.
- Kommunen: Fra tilrettelegger for allmenn boligbygging til fokus på vanskeligstilte
- Husbanken: Fra allmenn boligbank til velferdsetat

(Sørvoll, 2011)

Målgrupper i boligpolitikken

Hovedtemaet i boligpolitikken har siden 1970 beveget seg fra et fokus på den allmenne befolkningens boligforhold til å omfatte ulike gruppers behov for bolig. Riktignok har eldres boligforhold blitt gitt noe oppmerksomhet helt siden etterkrigstiden, men særlig ble det et tema i boligpolitikken på 90-tallet med den påfølgende "eldrebølgen" der det frem til 2000 ble estimert at personer med behov for heldekkende omsorgstjenester ville øke med ca. 1500 pr. år.

På 80-tallet skjedde det en rekke endringer i boligmarkedet som gjorde nyetablering i boligmarkedet vanskelig. Deregulering av borettslagsleiligheter, høy prisstigning, forverring av lånevilkår i husbanken i tillegg til en reduksjon i leiemarkedet medførte et hett tema om at ungdommene var i ferd med å bli ekskludert fra boligmarkedet. Disse utfordringene ble fulgt opp utover 1990 tallet gjennom "Boligetablering for unge og vanskeligstilte" (St.meld. nr. 49 1997-98).

Først på slutten av 1990-tallet gikk den boligpolitiske diskusjonen over til å omfatte i hovedsak bostedsløse og vanskeligstilte. Vanskeligstilte på boligmarkedet er fortsatt i dag hovedmålgruppen i dagens statlige og kommunale boligpolitikk. Igjen oppleves en svært høy prisstigning i boligmarkedet og et presset leiemarked. Diskusjonen rundt at unge nyetablerende blir ekskludert i boligmarkedet er derfor igjen et aktuelt tema. En vesentlig andel kommer ikke til i det private markedet, men samtidig oppfyller de som oftest ikke kriterier for å kunne regnes for å være "varig vanskeligstilte i boligmarkedet" slik at statlige subsidier uteblir.

Hvem som regnes for å være vanskeligstilte i boligmarkedet avgjøres ved skjønn av kommunene. Det er derfor ikke en konsensus om hvem som er den faktiske

målgruppen som skjuler seg bak "varige vanskeligstilte i boligmarkedet". Ofte gjelder dette grupper som: "eldre, uføre, økonomisk vanskeligstilte, psykisk- og fysisk utviklingshemmede, rusmisbrukere, psykiatriske pasienter, flyktninger osv". (BS handlingsplan Kristiansand 2007-2011; BS handlingsplan Tromsø 2009-2014 i Sørvoll, 2011 s. 288)

Bekjempelse av fattigdommen

I 2001 var fattigdommen og bekymringen om et "to tredjedels" eller ni tidels-samfunn" sentrale begrep i stortingsvalgekampen. Undersøkelser viste at fattigdommen ikke var like omfattende som i andre OECD-land, og det var ingen reel økning av fattigdom i Norge på denne tiden, men likevel oppsto det en politisk oppmerksomhet rundt temaet. (Fløtten, 2003 i Sørvoll, 2011, s.289) Dette resulterte i ettertid til to planer for å avskaffe fattigdommen; Bondevik-regjeringens Tiltaksplan mot fattigdom (St. meld. Nr. 5 2002-2003), og Stoltenbergs-regjeringens handlingsplan mot fattigdom (vedlegg til St. Prp Nr. 1 2006-2007).

I Bondeviksregjeringens tiltaksplan mot fattigdom ble det lagt vekt på at for å bekjempe fattigdommen kreves tiltak i flere politiske områder slik som utdanningspolitikken, integreringspolitikken, arbeidsmarkedspolitikken, barne- og familiepolitikken, rusmiddelpolitikken og boligpolitikken. Det ble foreslått to tiltak knyttet til det boligpolitiske området:

- 1) Fjerne bostøtteordningens krav til statsbanksfinansiering.
- 2) Styrke oppfølgingstjenesten til bostedsløse i storbyene.

Stoltenberg-regjeringens hovedstrategi for å bekjempe fattigdommen i Handlingsplanen mot fattigdom har som hovedmålsetting om å oppnå høyest mulig arbeidsdeltakelse. Videre er det beskrevet innledningsvis i handlingsplanen at "et godt sted å bo er en forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet". (vedlegg til St. Prp. Nr. 1 2006-07, s.5 i Sørvoll, 2011, s. 291) I handlingsplanen legges det videre strategier for å bekjempe bostedsløshet og øke tilbud av oppfølgingstjeneste og forslag til hvordan å forbedre Husbankens støtteordninger. Det understrekes en målsetning om å avskaffe all bostedsløshet. Dette kan sees på som et sterkt virkemiddel for å avskaffe fattigdom. Boligpolitikken har siden 2000-tallet med andre ord blitt oppfattet som en sentral del i velferdspolitikken.

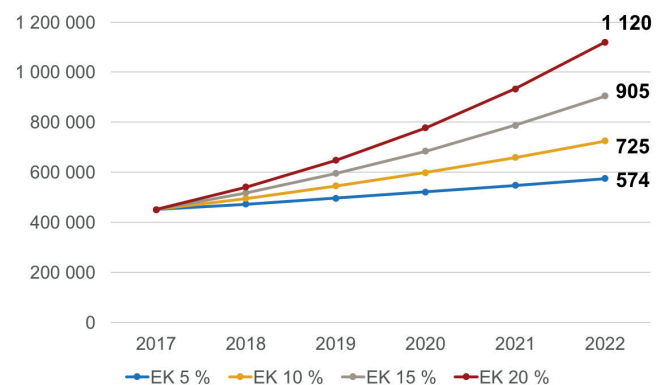
Dagens boligpolitikk

Det er helt klart at når vi snakker om boligmarkedet i Oslo så menes ikke kun Oslo by, men også så langt ut pendleravstanden rekker, og den blir, etter min oppfatning, bare lenger og lenger unna. Unge førstegangskjøpere uten foreldre som kan stille som garantister er en gruppe som i høy grad faller utenfor i eiemarkedet idag. Siden 2014 har unge i etableringsfasen (Unntaksvis om de har barn) blitt ekskludert fra å kunne benytte startlånsordningen til Husbanken, og mange opplever det som er vanskelig å oppfylle krav til 15% Egenkapital (EK) for lån i privat bank. Differansen mellom inntekt og boligpris blir stadig høyere, og å spare opp 15% blir dermed enda mer krevende fordi disse 15% stiger jo i takt med prisene. Dessuten ligger boligprisene så høyt oppe at mange ikke har sjans til å oppta et lån som gir muligheter på markedet med tanke på maks lån på 5x årslønn.

For å illustrere hvilke utfordringer unge førstegangsetablerere kan forvente å møte på i årene fremover vil jeg vise til en statistikk om lønnsvekst i arbeidsmarkedet kontra prisvekst i boligmarkedet, samt hvilken evne man faktisk har til å kunne spare pr.år. Statistikken er utarbeidet av Kristin Aarland, forsker ved Senter for velferds- og arbeidslivsforsikring (NOVA) ved Høyskolen i Oslo og Akershus. Presentasjonen ble vist i forbindelse med debatten "Bolig i byen: bare for rike?" arrangert av Tankesmien Agenda og DNB 02.05.2017. Statistikken er pr. nå ikke publisert, men jeg har i samråd med Kristin Aarland tillatelse til å bruke det. Jeg mener at datamaterialet hun fremstiller gir en pekepinn på hva vi kan forvente av utfordringer i boligmarkedet de neste fem årene.

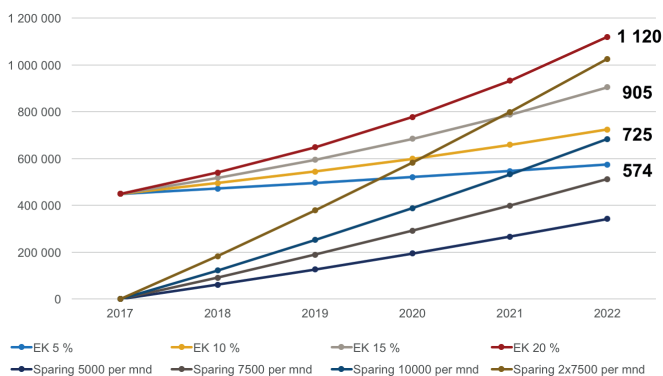
Inntekt	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000
Total skatt	63 390	80 695	98 000	115 305	132 610
Disponibel inntekt	236 610	269 305	302 000	334 695	367 390
SIFO	110 136	110 136	110 136	110 136	110 136
Studielån	16 896	16 896	16 896	16 896	16 896
Husleie	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Sum utgifter	211 032	211 032	211 032	211 032	211 032
Til overs	25 578	58 273	90 968	123 663	156 358

Figur 4: Tabellen viser hvilken evne man har til å spare når alle utgifter er trukket fra. Utgiftene er satt til det minimale, det vil si at det ikke inkluderer noen form for aktiviteter, cafebesøk, ferier etc.



Figur 5: Grafen illustrerer hvordan summen i krav til 15% egenkapital vil øke med en boligprisvekst på 5 - 20% de neste fem årene.

Person X tjener 500 000 i året, hin setter seg mål i å spare mest mulig for å oppnå 15% egenkapital til å kjøpe en leilighet til 2 millioner. I 2017 trenger hin i overkant av 450 000. Med en sparevne på 156 000 vil han da være i mål om 3 år, om boligprisveksten sto stille de neste tre årene. Dersom boligprisveksten fortsetter med 20% vil han innen den tid måtte trenge nesten dobbelt så mye i egenkapital. Med andre ord vil det være svært vanskelig for en enslig førstegangs-etablerende å inntre boligmarkedet, selv med relativt god lønn. Grafen i figur 4 illustrerer nettopp dette, der sparing er satt opp mot boligprisveksten. To personer som setter av 7500 kr hver i måneden vil bruke seks år på å klare å spare inn nok til egenkapital dersom boligprisveksten fortsetter i like høy grad som de to foregående årene. For disse personene vil dette bety seks år uten midler til et sosialt liv, kulturelle opplevelser, ferier eller aktiviteter.



Figur 6: Viser hvor mye og hvor lenge man må spare til egenkapital satt opp mot potensielle boligprisvekst og forventet krav til egenkapital 5 år frem i tid.

	År 5 – ulike prisstigningsscenarioer				
	År 0	5 %	10 %	15 %	20 %
Boligpris	3 000 000	3 829 000	4 832 000	6 034 000	7 465 000
Min. inntekt	561 000	702 000	873 000	1 077 000	1 320 000
Min. inntekt 2 personer	612 000	753 000	924 000	1 128 000	1 371 000

Figur 7: forventet årsinntekt år 5 for å kunne tilfredstille krav til maks 5 x årsinntekt i lån.

Figur 5 viser hvor høy inntekt som forventes dersom man skal kunne oppta et lån som er høy nok for boligprisen i år fem med utgangspunkt i maksimum lånesum på 5 x årsinntekt. Gjennomsnittlig årsinntekt pr. 2016 var på 519 600 med en økning på 1,6 % fra foregående år (SSB, 2017). Vi kan anslå at gjennomsnittlig årsinntekt i 2017 (år 0) er på ca 525 800, og 569 300 i år 5, dersom økningen er tilsvarende foregående år. Dette gjennomsnittet gjelder på tvers av sektorer, ansinitet og alder. Der er rimelig å anta at en større andel førstegangs-etablerere ligger under dette gjennomsnittet. Med lønnsvekst kontra prisveksten slik den er illustrert i tabellen ovenfor vil medføre at det stadig er fler som vil tilhøre gruppen nest mest vanskeligstilt i boligmarkedet i årene fremover.

Den boligpolitiske diskusjonen i den nyere tid har i hovedsak handlet om to ting:

1. Hvordan bygge fler boliger og mer effektivt?

Fåtalet etterlyser diskusjon rundt hvem man bygger for og hvor skal vi bygge for hvem. Noen er av den oppfatning av at dersom man gjør det enklere for private aktører å bygge effektivt vil man oppnå en økning i boligmasse og dermed vil man løse presset i boligmarkedet.

2. Spekulative boligoppkjøp en viktig årsak til "boligmangel" i Oslo

Andre stiller spørsmål om Oslo by virkelig har en boligmangel? (KILDE) Eller er det det spekulative boligoppkjøpene som medfører press i eie og leiemarkedet? Vil presset i boligmarkedet reduseres ved økt boligmasse? Eller vil problemet gjenopstå etter kort tid?

KAPITTEL 4

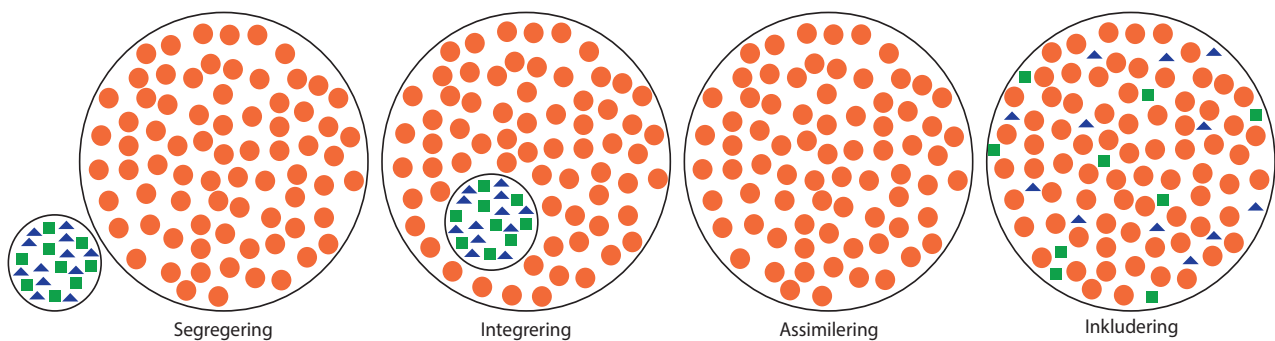
AVKLARING - SEGREGERING

I kapittel 4 presenteres ulike former for territoriell fordeling av befolkningen. Videre følger en analyse av hvorvidt Oslo er segregert. Denne analysen er blitt utført ved å trekke ned elementer fra foregående kapittel om den historiske boligpolitiske utviklingen og sette dette i sammenheng med andre forskeres tidligere funn av klasseindeling i Oslo. Dette er gjort i forsøk på å se hvilken effekt boligpolitikken kan ha hatt på segregeringsproblematikken i Oslo.

- 4.1 Segregering, assimilering, integrering og inkludering
- 4.2 Et segregert Oslo?

4.1 SEGREGERING, ASSIMILERING, INTEGRERING OG INKLUDERING

Det er en klar grense på hva som er assimilering, segregering, integrering og inkludering. Alle metodene gir klart uttrykk i landskapet og kan enkelt illustreres slik:



Figur 8

Å integrere (lat: integer) betyr uskadd, å "gjøre hel" av. Ved integrering blir minoriteten innlemmet inn i majoriteten, men som illustrasjonen ovenfor illustrerer vil de isolerte grupperingene av minoriteter vedvare.

Inkludering (lat: inclusio) betyr å innbefatte/ta med, det vil si at alle er del av samfunnet med like premisser.

Assimilering (lat: similis) som betyr "å gjøre lik". Minoriteten blir inkludert inn i samfunnet med kun hvis de tilegner seg majoriteten og gir slipp på sitt språk, kultur, religion, levevaner osv. Som vist i illustrasjonen; alle trekantene og firkantene må bli rundinger for å ta del i samfunnet.

Segregering (latin: segragere, skille ut) Er i denne sammenheng en geografisk avgrensning av populasjonsgrupper. Metoden har historisk vært brukt bevisst med mål om å opprettholde etniske skiller eller sosiale befolkningsgrupper. Jeg bruker modellen over for å illustrere. Den store rundingen med de oransje prikkene representerer majoriteten, den generelle populasjonen, også kalt vertssamfunnet. Den lille rundingen illustrerer minoriteten, en populasjonsgruppe som av majoriteten eller av seg selv sees på som annerledes enn "de andre".

Det er viktig å skille mellom en ren ikke-diskriminerende kongregering (lat. Congregare, forsamle) og segregering. Kongregering er et bosteds- og territoriellkonsentrering av en populasjonsgruppe som deler en felles form for gruppeidentitet. Ofte starter enn dannelse av en slik gruppeidentitet ved å definere utenforstående, "de andre" på en stereotypisk og ekskluderende måte. En kongregering vil i så måte være spille en vesentlig rolle i hvordan landområder brukes og utforming av urbane strukturer. Minoritetspopulasjonens sin relasjon til majoritetspopulasjonen defineres som undergrupper i populasjonen, vurdert enten av majoriteten eller av minoriteten selv som annerledes enn den generelle populasjonen. Språk, religion, rase, kaste, nasjonalitet, seksuell orientering, livstil eller livstil er begreper som ofte definerer disse forskjellene.

Kongregering kan ha en positiv effekt på minoriteten ved at den bidrar til å bevare minoritetens kultur, og det skaper en felles identitet ved at det eksisterer en felles måte å organisere livet på med felles dagligdagse rutiner.

Kongregeringen kan også bidra til reduksjon av konflikter ved at minoriteten blir beskyttet fra utenforstående, "de andre".

I tillegg skaper en kongregering rom for at det etableres gjensidig støtte innenfor eksempelvis forretningsvirksomhet, minoritetsinstitusjoner, velferds-organisasjoner og sosiale nettverk. Til sist vil kongregering kunne bidra til en dannelse av maktbase i relasjon til vertssamfunnet. Denne maktbasen kan foregå enten demokratisk gjennom lokale valg eller i form av opprørsgrupper i et territorielt kjerneområde.

Segregering oppstår først når kongregeringen ikke lenger er frivillig, men blir i en eller annen form påtvungen, med andre ord; når det skjer mer eller mindre tilfeller av diskriminering. Majoriteten, som også er preget av territorialitet, reagerer da på den sosiale og kulturelle forskjellen mellom dem selv og minoriteten i form av diskriminering der målet er å begrense integrering, eller inkludering ved å for eksempel begrense minoritetsgruppens territorielle størrelse.

Man kan si at et kongregering beveger seg mot segregering når det blant majoriteten oppstår sosial fiendtlighet og avvisende holdninger ovenfor minoritetsgruppen. Når investeringer styres bort fra områder som er befolket av minoritetsgrupper og det foregår manipulering av bruksretten til offentlige og private områder eller i eiendomsmarkedet, eksklusjon og fordommer i arbeidsmarkedet, og diskriminerende institusjonalisering gjennom offentlige organers praksis.

I tillegg skiller man mellom 4 segregeringsformer; etnisk segregasjon, sosio-økonomisk segregasjon og demografisk segregasjon. Når det diskuteres om boligsegregering snakker vi ofte om ressursvake husstander, mennesker som har vanskeligheter med å takle hverdagen, noen vil definere denne gruppen for "problemhusstander", som ansees for å spille en negativ rolle for nærmiljøet.

Det finnes i hovedsak tre ulike segregeringsformer definert av tre ulike romlige former:

Ghettoer:	Definerte områder som har eksistert i lang tid der det foregår en større grad av diskriminering enn kongregering. <i>Eksempel:</i> Segregeringen av hispanjoler og afroamerikanere i amerikanske byer.
Enklaver:	I likhet med ghettoer er enklavene definerte områder som har eksistert i lang tid. Enklavene domineres av felles identitet og intern enighet, men kjennetegnes også av langvarige diskriminerings- og kongregeringstendenser. <i>Eksempel:</i> De jødiske distriktene i dagens Europeiske byer.
Kolonier:	Kan være kun et resultat av kongregering eller diskriminering, men også en kombinasjon. Kolonialisering varer gjerne ikke over lengre tid og er derfor avhengig av kontinuerlig tilstrømning for å opprettholde kolonien. <i>Eksempel:</i> kolonialisering var det tyvende århundres kolonier i USA var befolket av skandinaver, tyskere, italienske og irske immigranter. I dag er koloniene mer eller mindre forvunnet, men i enkelte områder kan man finne noen nabolag. Man kan også finne greske og jugoslaviske nabolag i australske byer og i japanske byer eksisterer det fortsatt koreanske kolonier.

4.2 ET SEGREGERT OSLO?

Kulturell segregering

Det finnes mange forklaringer på hvorfor vi opplever segregasjonstendenser i Oslo. Noen vil påstå at Segregering ikke er et problem i Oslo men at det vi ser et kongregering, at innvandrere foretrekker å bo i strøk der det er en stor andel andre innvandrere. Det medfører riktighet at det ikke er et problem dersom situasjonen faktisk er sånn at det foregår en kongregering, men er oslo kongregert eller segregert?

I rapport utarbeidet av SSB om "Innvandrerens bostedspreferanser - årsak til innvandrert bosted?" kommer det frem at kun 15% foretrekker at innvandrere bør utgjøre flertall i boområdet. Så mange som 28% svarer derimot at det ideelle vil være kun få innvandrere i boområdet, og 8% foretrekker at under halvparten av bosatte i boområde er innvandrere. De øvrige 49% mener det ikke er av betydning (Blom, 2012). På bakgrunn av denne rapporten kan det konkluderes med at innvandreres bosetningsmønster ikke styres av et ønske om å bo i nærheten av andre innvandrere. Et oppdelt bostedsmønster med høy grad av grupperende etnistiet i Oslo vil derfor ikke være et resultat av kongregering.

Alderssegregering

Unge førstegangsetablerere med vanskeligheter for å anskaffe kapital til å oppfylle egenkapitalkravene er en gruppe som helt klart har lettere for å falle utenfor eiemarkedet slik det er idag og særlig med tanke på hvordan man kan tenke seg at eiemarkedet kan utvikle seg i fremtiden. Dette er illustrert tidligere i oppgaven i siste del av kapittel 3.2.

Hvilken innvirkning kan alderssegregering ha på samfunnet?

For det første bør alderssegregering være lite attraktivt av den enkle grunn at det gir en utfordring ved drift av sosial infrastruktur slik som skoler, syke- og aldershjem fordi det vil være vanskelig å oppnå stabilitet i behov og etterspørsel av slike tjenester. Med det menes at i områder der det er et klart overtall av eldre viser tendensen at etterhvert som disse forsvinner vil etterlatte, da gjerne husstander med barn overta boligene og ganske raskt vil det plutselig bli økt etterspørsel etter barnehager, skoler, sport og kulturarenaer. Det samme gjelder i områder der det bor et overtall av unge mennesker som har barn eller ganske snart vil få barn der det på et tidspunkt vil være et høyt tilbud av barnehager, skoler, etc. Når denne generasjonen etterhvert blir eldre vil trolig mange bli boende, de unge flytter ut og tilbud og etterspørselen snur. Det kan bli kostbart å drifte tilbudene tilrettelagt for barnefamilier fordi det ikke lenger er like mange barn i området, og plutselig får man økt etterspørsel etter tilbud for eldre. Dersom man har en befolkningssammensetting som er mer blandet vil man kunne oppnå en viss balanse over tid, der det kreves mindre endringer i sosial infrastruktur enn dersom man har et alderssegregert samfunn.

Et annet vesentlig aspekt er også kommunikasjonen og forståelse på tvers av generasjoner. Historien vår er viktig, og den læres av de eldre.

Segregering = ubalanse i tilbud-etterspørsel

Segregering oppstår på flere arenaer enn kun i bosetningsmønstre, det handler også om å ikke inkludere eller å ekskludere grupper i arbeidsmarkedet. Ikke-norske etnisiteter ekskluderes i jobber de er kvalifisert til og blir derfor segregert inn i jobber som nordmenn ikke vil ha, vaskejobber, kantinearbeid og lignende. Det er i tillegg en tydelig segregering av kjønn i arbeidsmarkedet, med en større andel kvinner i yrker som frisør, barnehage, sykehjem og i eksempelvis ingeniørfirmaer, verksteder og byggeplasser er andelen av menn dominerende. Bosetningsmønstre er i tillegg til dette vesentlig i både besøks- og bedriftsattraktiviteten for området. Wessel, 2007, nevner i rapporten Boligsegregasjon at med økt segregering har Oslo i perioder slitt med sysselsetting av enkelte virksomheter. Et eksempel som kan nevnes for å illustrere dette: Det oppstår en svikt i tilbud- og etterspørselbalansen dersom de som benytter seg av renholdstjenester flytter til den ene enden av byen alle som driver renhold som virke flytter til den andre enden av byen.

Å skape interaksjon på tvers av sosio-økonomiske grupper er viktig for å motvirke fremmedfrykt og fordommer, men det er også svært viktig for den samfunns-økonomiske verdien (Wessel, 2007).

Segregeringssituasjonen i Oslo

I dag er det langt mer lønnsomt å eie fremfor å leie. De fleste som har økonomisk mulighet til å eie vil derfor velge å inntre eiermarkedet. I leiemarkedet finner man derfor en større andel av personer tilhørende lavere sosio-økonomiske grupper som ikke har denne muligheten, enten på bakgrunn av at de tilhører en lavtlønnet yrkesgruppe, uføretrygdete, og flerkulturelle grupper som da gjerne er nyinnflyttet og på «bar bakke», det vil si med fravær av økonomiske midler eller

muligheten til å spare opp en grunnkapital, der vanskeligheter for å inntre arbeidsmarkedet kan spille inn en sentral rolle når det gjelder evne til å anskaffe et boliglån. I tillegg finner man en slags middelklasse da gjerne etableringsfasen som faller utenfor eiermarkedet fordi de tjener for godt til å få tildelt startlån av kommunene, men inntekten er for lav til å både leie og spare opp grunnkapital til å få tildelt lån i privat bank. Personer i denne gruppen med barn kan ha mulighet til å inntre eiermarkedet via husbankens startlånsordning. utfordringer ved Husbankens startlånsordning vil jeg komme tilbake til senere i oppgaven.

Det er en rekke innvirkninger på hva som skaper et segregert boligmarked i Oslo. Det første er helt klart prisdifferansen på eiermarkedet i de ulike bydelene der kvadratmeterprisen ligger høyest i bydelene i vest Frogner, Bygdøy, Holmenkollen og Nordstrand i Sør. Og lavest i de østlige bydelene Grorud, Alna og Holmlia i Sør. Innad i enkelte av bydelene er det i tillegg også klare geografiske prisforskjeller og til dels lite spredt fordeling av boliger der personer med økonomi i den lavere sjikt er bosatt og/eller har muligheten til å bosette seg.

I Leiemarkedet ligger derimot prisene mer jevnt uavhengig av bydelene. Dette fører til at det blir en skjev fordeling i tilbudssiden i leiemarkedet i øst/vest fordi det er klart mer gunstig å drive utleie i de bydelene prisen i eiermarkedet ligger lavest og mindre gunstig i de bydelene prisene i eiermarkedet er høyest. Det er derfor en høyere andel utleieenheter i Øst og en lavere andel utleieenheter i bydelene med høyest kvadratmeterpris i eiermarkedet.

På grunnlag av dette vil det derfor være langt færre av lavere sosio-økonomiske grupper i bydelene med høyere kvadratmeterpris i eiermarkedet. Dette gjelder for øvrig både i det private leiemarkedet og det kommunale leiemarkedet.

Man kan anta at en slik fordeling på sikt vil ha en negativ effekt på segregeringsproblematikken. Ved at det er klart flere flerkulturelle i leiemarkedet og disse, som følge av lavere tilbud av utleieenheter, i mindre grad er bosatt på vestsiden av Oslo vil man lettere få en mangel på interaksjon mellom de ulike sosio-økonomiske gruppene. Som nevnt tidligere vil et fravær av interaksjon ofte lede til fordommer og fremmedfrykt. Dette kan lede til at med tiden vil færre og færre private utleiere er villige til å leie ut til andre kulturelle grupper enn de selv kjenner seg igjen i. Dette leder igjen til desto større fravær av interaksjon på tvers av kulturelle grupper og igjen enda vanskeligere for enkelte grupper å komme seg inn i leiemarkedet i vestlige deler av Oslo.

For å besvare om Oslo er segregert må man se på segregering av kjønn, etnisitet og økonomiske forhold, og hvordan segregeringen er geografisk. Med geografisk segregering tenker jeg om Oslo er i ferd med å bevege seg fra et skille i øst og vest til at sentrum og stadig større deler av byen blir forbeholdt en andel av befolkningen og grupper som stiller svakere i boligmarkedet blir tvunget lenger og lenger ut av byen?

Prognosene viser at Stor Oslo kan forvente en befolkningsvekst på ca. 300 000 i løpet av de nærmeste 30 årene, størstedelen av økning skyldes innvandring. Slik praksisen er i dag er det sannsynlig at kommunene heller velger å satse på kommunale boliger i rimeligere områder og flere enheter for å få bukt med boligmangel enn å fokusere på spredning av kommunale boliger. Kun 5% av befolkningen i Oslo i kommunale boliger.

Spredning av kommunale boliger vil ikke alene ha evne til å motvirke et segregert samfunn, men det er et av mange virkemidler som må til for å oppnå et inkluderende Oslo. Flere virkemidler i form av ulike boligmodeller presenteres i kapittel 5.

Det er mulig å se for seg at Øst/vest skillet i indre Oslo med tiden blir visket ut. I det markedsstyrte boligmarkedet vi har i dag er det sannsynlig å tro at problemet vil kunne forflyttes til en mer sirkulær grense der enkelte sosioøkonomiske grupper blir ekskludert fra sentrumsnære områder, i verste fall Oslo by i sin helhet på grunn av høye boligpriser, og høy konkurranse i leiemarkedet.

I spørsmålet om Oslo kan defineres som segregert i dag vil jeg si at det er en definisjonssak. Etter min mening er Oslo integrerende, med en utvikling mot det segregerende og langt i fra inkluderende. Segregering er et svært sterkt begrep. Når det brukes for å beskrive Oslo oppfatter jeg at dette brukes for å annonsere en bekymring om "worst case scenario" dersom ingen endring skjer i nærmeste fremtid. En bekymring som etter min mening helt helt reel tatt i betraktning av det som er presentert i foregående kapitler. Man kan si det er en overdrivelse i dag, som kan bli realitet om vi ikke gjør de rette valgene i planleggings-, politiske og juridiske prosesser. Oslo By kan bevege seg mot to hovedretninger, mer segregerende samfunn eller mer inkluderende.

KAPITTEL 5

BOLIGMODELLER

I kapittel 5 presenteres fire boligmodeller.

De tre første er modeller som allerede er tatt i bruk i Norge idag; Housing First, Svartlamon og “Leie-til-eie” modellen.

Den fjerde modellen trekker inn elementer fra de tre foregående modellene samt andre boligmodeller vi finner andre steder idag, slik som studentboliger, seniorboliger og mindre vanlige modeller for moderne bokollektiv inn i en ny modell for et mangfoldig bokollektiv.

5.1 Housing First

5.2 Svartlamon

5.3 “Leie-til-eie” modell

5.4 Mangfoldig bokollektiv

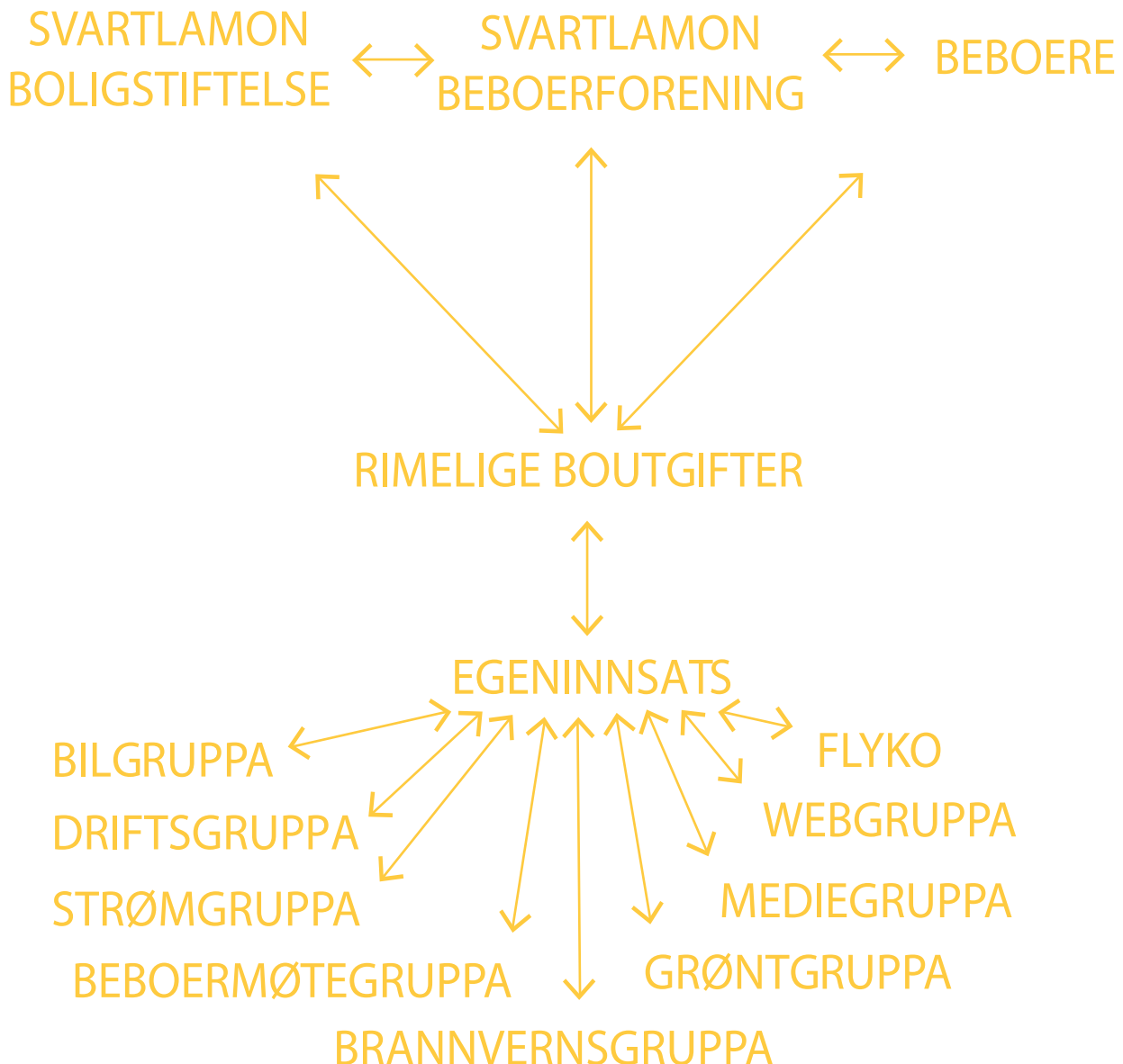
5.1 SVARTLAMON

Svartlamon er et byøkologisk forsøksområde. Som ligger geografisk midt i et presset område med høy grad av fremtidig boligutvikling.

Området er organisert med alternative prinsipper som baseres på en flat struktur, bærekraftige miljøløsninger, gjennomsliktig økonomi, rimelig utleie og lav standard. Den rimelige utleien holdes nede ved at det legges stor vekt på deltakelse og en betydelig egeninnsats fra beboerne. Det er et prosjektområde som fremmer friheten til å velge å bo

annerledes enn det majoriteten i boligmarkedet gjør i dag. Svartlamon er relevant å trekke frem som casestudie i denne oppgaven på grunnlag av to elementer:

1. Brukerstyrt medvirkning – kollektivt og flat struktur
2. Rimelige leieboliger - Alternativ til selveierform





SVARTLAMON

Figur 9

Kort historie

I 1947 ble området regulert til industriområde. Mange småhus helt bort til Esadals ble dermed revet litt etter litt. Kommunen kjøpte opp husene som i dag er Svartlamon fordi de ønsket å rive det og transformere området til industri og næring. På slutten av 1980-tallet begynte kommunen å tilby unge folk bolig i disse husene. "Kommunen hadde også et program som het "ungdom i saneringsferdige hus", hvor det ga ungdommer en sum med penger for å fikse opp husene og gjøre de levelige, sånn at man kunne bo der." (Informant, Svartlamon) Svartlamon boligforening ble stiftet i 1990 med mål om å kjempe for billig, sentrumsnære boliger samt å bevare husene som var utsatt for rivning til fordel for transformasjon til industriområde ved vedtak i miljøverndepartementet til tross for at husene hadde blitt tilrådet bevaring av riksantikvaren.

På den tiden var beboerne en kombinasjon av ungdommer som hadde okkupert sin bolig og en andel av ungdommene som leide boligen rimelig av kommunen gjennom UNGBO. De som okkuperte boligene sine fikk med tiden tilbud om leiekontrakt av kommunen (Ifølge informant), på den måten kan man si at det egentlig ikke foregikk en langvarig okkupasjon i området, men det var bosatt av en stor andel aktivister. En del av disse beboerne var tilknyttet UFFA-miljøet, et selvstyrt ungdomshus i Innherredsveien 69C.

I 1996 vedtok kommunen rivning av Strandveien Auto, alle småhusene i

Daresgate, og skulle også rive alle disse. Aktivistene satt i gang kraftig mobilisering i befolkningen, i tillegg til tett kontakt med aktivistmiljøer nedover i Europa som var klare til å komme oppover dersom iverksetting av rivning skulle finne sted. Blant annet hadde Blitzhuset plassert en campingvogn i Frihetsparken med alarm-system i tilfelle gravemaskinene skulle komme.

Et viktig virkemiddel Håkon Bleken og Håkon Guldvog sitt veggmaleri på det ene huset som skulle rives, samt små mansjettmallerier på hvert av de andre husene. Maleriene ble sagt å være en gave til befolkningen, og gjorde det vanskeligere for kommunen å gjennomføre rivningsarbeidet. Omsider klarte Svartlamon beboerforening å inngå et samarbeid med kommunen om å bygge opp området ved å lage en ny reguleringsplan for området. I 2001 ble området omregulert til byøkologisk forsøksområde, Svartlamon boligstiftelse og Svartlamon kultur- og næringsstiftelse ble etablert. Kommunen og boligstiftelsen tegnet en tiårskontrakt som igjen ble fornyet i 2011. Kommunen eier husene og tomte, Svartlamoen leier husene av kommunen og i de områdene Svartlamon har bygd og eier selv står husene på festetomt. I bystyrets vedtak står det skrevet at:

"Det overordnede målet er at Svartlamon skal bli en alternativ bydel med stort rom for eksperimentering, forsøk og utprøving. Det gjelder både boliger, boformer, sosialt samspill, medvirkning, økologi og energi, kommunale tjenester, kunst, kultur og næringsutvikling."



Figur 10

Svartlamon i dag

Driften av Svartlamon baseres på konsensusavgjørelser og flat struktur. Styret i Svartlamon boligstiftelse består i representanter fra beboere og fra kommunen. Myndige beboere kan stille til valg av representant til styret i boligstiftelsen og alle over 16 år kan stemme ved valget. Alle beboere kan stemme ved beboer møte og kommunen har i dag siste ord gjennom styret.

I dag er Strandveien Auto gjort om til en barnehage. Det er totalt 133 leieforhold. 33 av disse har eget bad og resten deles. I murgårdene deler 17 stk. bad og do, i småhusene deles do og bad på to leilighetene og i trehusene, Møllenbergbebyggelsen er det 4-5 stk. som deler bad. Leieprisen har nylig blitt justert opp til ca. 4000 for leiligheter på 40-50 m². Vanlig praksis har vært å gi ut leiekontrakter med tre års leieperiode. Vanligvis vil man da få fornyet kontrakten vet kontraktsslutt. Unntaksvis er det noen som ikke får fornyet kontrakten, da på bakgrunn av at husleia ikke er betalt inn eller at husstanden har oppført seg dårlig mot naboene slik at det har kommet inn gjentakende naboklager uten at husstanden viser vilje til å endre adferd. Grunnet økning av leiepris har nå de nye leiekontraktene en varighet på fem år som et prøveprosjekt for

å se om beboerne vil legge inn mer arbeid i leilighetene når man som følge av lengre kontraktsperioder vil ha et lengre forutsigbarhet. Svartlamon ønsker å være en motvekt til leiemarkedet ved å gi forutsigbart botilbud så lenge husstanden måtte ønske det.

Av egeninnsats har beboerforeningen lagt inn at hver husstand skal legge ned fem timers egeninnsats i fellesskapet i måneden. Noen bidrar langt mer, andre gjør mindre enn det kreves. Det arrangeres en stordugnad én til helger i året. Det er forøvrig ingen konsekvenser dersom du ikke gjør minimumskravet. Beboerne har alle et selvstendig ansvar for vedlikehold i leilighetene. Hvor mye vedlikehold som gjøres i leilighetene varierer.

Kvaliteten på enhetene varierer derfor ved innflytting, så man må selv avgjøre om man er villig til å legge ned så tid, energi og utgifter som behovet i enheten tilsier. Det positive er at du har mulighet til å forme din egen bolig til forskjell fra majoriteten i leiemarkedet. Mye tyder på at nyinnflyttede husstander ofte er klar for å ta i et tak for å forme sin egen bolig, til tross for at arbeidet de utfører ikke gir personlig gevinst da leiligheten er i kommunens eie.



Figur 11

Tildelingen av leilighetene:

Tildeling utføres av Flyko (Flytte og koordingeringskomiteen). Flyko består av én representant fra hvert av de fem nabolagene som hver sitter ett år, men kan bli gjenvalgt til å sitte én periode til, altså maks to år. styrer tildelingen av enheter og operer med 7 kriterier der man minst må oppfylle ett av dem:

- Unge folk
- Aktive folk
- Nye folk
- Innvandrere
- Håndverkere
- Kunstnere
- Sosial-økonomisk vanskeligstilte

Gjennomsnittlig er det ca. 10 utskiftninger i året. Hvem som blir tildelt leilighet avhenger av hva man trenger i huset og nabolaget. Hver enkelt søknad er gyldig i ett år. Når ett år er gått kan man enten fornye søknaden eller sende inn en ny. Det ligger inne ca. 100 søknader til enhver tid. Behovet er med andre ord helt klart større enn tilbudet.

Mange av de som velger å flytte flytter ut i selveid bolig enten fordi de har klart å spare opp kapital som følge av rimelig leie, eller at de har mottatt f.eks en arv. Poenget er: dersom de får muligheten til å kjøpe noe eget så er det tilsynelatende mange som velger å gjøre det. En del flytter også ut fordi det blir for intenst naboskap. Veggene er tynne, man skal jobbe sammen, drive prosjekter sammen, én gang i måneden skal man delta på beboermøte og på disse møtene, samt nabolagsmøtene, skal man komme frem til enighet på en demokratisk måte, da først og fremst konsensus eller ved 2/3 flertall dersom dette ikke lar seg gjøre. Med tanke på at mange av beboerne er svært engasjerte folk kan det fort oppstå energikrevende konflikter dersom to motpoler møtes. Som regel flytter altså beboerne enten fordi de kjøper seg noe et annet sted eller fordi de har gått seg lei av Svartlamon.

Svartlamon er et kooperativt boform som strekker seg etter flat struktur og frihet. Prosjektet er avhengige av engasjement og egeninnsats fra beboerne for å kunne være levedyktig. Informanten fra Svartlamon opplyser om at samarbeidet med kommunen er godt men boligstiftelsen ønsker lengre kontrakter enn ti år for å kunne investere mer langsiktig i prosjektet. Sentrumsområdet flytter stadig lenger østover og Svartlamon ligger i et svært presset område der det planlegges utbygning på Nyhavna, Tollpostområdet, fra tverrgata og helt bort til Esadals, og i områder lenger bak planlegges det boligbygging. Flere av disse nye planene opererer med et 30-50 års perspektiv, så optimalt sett bør kontrakten med kommunen ha lignende tidsperspektiv, helst 50 år. Husene kommunen eier står på grunnmurer med sterkt behov for rehabilitering – noe beboerne selv verken har interesse for eller ressursene til å kunne ruste opp selv. Svartlamon er satt til å være et byøkologisk forskningsområde, men hvordan skal man oppfylle dette dersom forutsigbarheten er lav? Lenger kontraktsperiode vil åpne opp for å kunne søke større midler og kombinert med opprustning av grunnmurene vil Svartlamon få et lang høyere grad av forutsigbarhet og mulighet til å satse langsiktig. *"Svartlamon er elsket, hatet og tålt"* blant kommunens politikere og i administrasjonen. *"De må bestemme seg – har Svartlamon livets rett eller ikke?"*

(Informant, Svartlamon boligstiftelse)

"Eg tenker jo at hvis Svartlamon skal bestå så må man ha minst mulig innblanding, man må la området få lov til å være en dynamisk prosess hvor beslutningene kommer fra beboerne, og det er et grasrotengasjement og ikke et pålegg eller initiativ ovenfra og ned, for det ødelegger området."

(Informant, Svartlamon boligstiftelse)

5.2 LEIE-TIL-EIE

Husbankens "leie-til-eie" modell er kun en veiledende modell for hvordan kommuner kan få flere husstander over fra leiemarked og ut i eiemarkedet. De fleste norske kommuner opererer med ulike former for leie-til-eie prosjekter. Noen få gjør slik som illustrert i tabellen nedenfor der beboere kjøper opp enhetene de har bebodd i 3-5 år. Andre eksempler på leie-til-eie metoder er å gi gunstige leieutgifter slik at husstanden får rom til å spare opp egenkapital eller at kommunen bidrar med hjelp til sparing på annet vis for så å gi prioritet ved utdeling av startlån fra en pott subsidiert av husbanken. Noen kommuner velger å gjøre det slik for å frigjøre kapasitet i de kommunale utleieenheterne og kaller det "leie-til-eie",

men i prinsippet er ikke dette ulikt tradisjonell praksis ved bruk av startlånsordningen, og er derfor ikke å regne for å være "leie-til-eie" tiltak. Oslo kommune driver som nevnt tidligere ingen direkte "leie-til-eie" prosjekter men husstander i kommunale boliger kan få prioritet ved startlån. Beboere søker startlån i egen bydel med ved tildeling står de fritt til å kjøpe bolig på tvers av bydelene. Et flertall trekker mot bydel Alna, Holmlia og Søndre Nordstrand på grunn av prisforskjeller i bydelene. Disse bydelene er de som lavest kvadratsmeterspris.

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie.	<p>For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 % grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 % tilskudd</p> <p>For husstanden: Leietaker har opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesummen i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.</p>
1-4 (1-2)	Leietakers utgifter i perioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - Fellesutgifter - Sparing etter evne	<p>For kommunen: kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter.</p> <p>For husstanden: Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedligehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende- og ikke kostnadsdekkende leie innebærer et subsidielement som muliggjør sparing.</p>
5 (3)	Overgang fra leie til eie: Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.	<p>For kommunen: Kjøpesum/markedsverdig fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet avskrevet med 25% (etter fem år), som tilsvarer 5% av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger.</p> <p>For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. Personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset lånetakerens økonomiske evne. (Gjelder lånetakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.</p>

Figur 12

Ved å trekke ut det sentrale elementene fra intervjuet med informanter fra Husbanken kom det frem at man må skille mellom leie-til-eie rettet mot langvarig vanskeligstilte og unge etableringsfasen. Leie-til-eie modellen kan grunnleggende og isolert sett egne seg godt for begge gruppene. Denne målgruppen, de man på mange måter kan kalle nest mest vanskeligstilte faller utenfor Husbankens og kommunens ansvar for bosetning av vanskeligstilte, kommunale leie-til-eie prosjekter vil derfor ikke omfatte denne målgruppen. De nest mest vanskeligstilte, de som er betalingsdyktige men som mangler egenkapital og garantister vil med større sannsynlighet kunne komme seg inn på eiemarkedet ved hjelp av private aktører. Dette kommer av at unge i etableringsfasen tidligere har vært en stor kjøpegruppe for private utbyggere men som man nå ser at utbyggerne har vanskeligheter for å få solgt til etter finnanstilsynets innførte krav egenkapitalkrav og de ikke lenger gikk innunder startlånordningen i Husbanken.

"[...] de unge, i etableringsfasen, de er de opptatt av. Det er tydelig skille når det gjelder dette med leie-til-eie mellom det som det private markedet ønsker å gjøre noe med og finne løsninger på og som det etter hvert kommer noen kreative løsninger knyttet til å sikre at de unge kommer inn i eiemarkedet, som husbanken til nå ikke har valgt å engasjere seg spesielt i."
(Informant 1, Husbanken)

Informant 1 peker videre på utfordringer ved at private skal drive leie-til-eie prosjekter fordi det ved enkelte måter å benytte modellen på kan medføre at forbrukeren taper. Et eksempel nevner hun en modell der utbyggeren ønsker å bygge et leie-til-eie prosjekt i et presset område der det er forventet høy prisvekst der leieboeren kan benytte leiligheten som grunnlag

egenkapital dersom verdien på boligen har økt med 15% i løpet av de tre/fem årene de skal leie frem til oppkjøp av boligen. Dette er ifølge informanten godkjent av finnanstilsynet. Utbygger legger dermed inn en betingelse om at dersom boligen har økt mer enn 15% skal gevinsten gå til utbygger selv. Da står kjøperen med et påslag tilsvarende prisvekst der kun egenkapitalen er trukket fra. Dersom kjøperen hadde fått lån i år 0 i stedet for å leie i tre eller fem år før de fikk muligheten til å kjøpe ville fortjenesten falt på kjøperen selv og ikke utbygger, og de ville dessuten hatt mye lavere boutgifter innen tiden for oppkjøp er aktuelt.

"Man er jo avhengig av at markedet finner noen løsninger, men jeg syns jo at dette kravet til egenkapital innebærer at unge i etableringsfasen må ta hele kostnaden og får enda dyrere førstegangsboliger enn de kunne ha fått hvis de hadde fått lån med en gang." (Informant 1, Husbanken)

Ved en slik ordning der alt over 15% i verdiøkning skal tilfalle utbygger burde i så fall, etter min mening, kontrakten ikke kun være tidsbestemt, men at man ved kortere tid skal kunne utføre prisvurderinger og dersom boligen har økt med 15% skal kjøperen få kjøpe boligen før tre eller fem år er gått for å redusere risikoen for at leieboeren står igjen som en tapende part eller i hvertste fall med en bolig han ikke har råd til.

Det ble i løpet av intervjuet diskutert hvorvidt det offentlige enten via kommunen eller Husbanken skal subsidiere unge i etableringsfasen via leie-til-eie prosjekter. Informant 2 peker her på en etisk utfordring:

"[...]hvis du skal bygge noe nytt da og du ligger til rette for sosial miks, så er det noen som trekker et vinnerlodd. Så lenge det er noen som er definert i en vanskeligstilt kategori så tror jeg det er lettere å legitimere at noen får et vinnerlodd enn hvis det er du, men ikke den medstudent som ellers er helt lik."

Dette gjelder da om det skal satses på leie-til-eie prosjekter i attraktive pressede områder med gode utsikter for prisvekst.

Utfordringer ved å drive leie-til-eie for den gruppen som man kan kalle "nest mest vanskeligstilte" er hvem som skal stå igjen med fortjenesten, og hvordan skal man spre denne fortjenesten på mest rettferdig måte. Hvordan skal man klare å oppnå en spredning når pressede og dyrere områder har klart større utfordringer med slike etiske dilemmaer og gjør det derfor mindre aktuelt for slike prosjekter enn i rimelige områder?

Når det gjelder leie-til-eie prosjekter for varige vanskeligstilte stiller de etiske spørsmålene seg litt annerledes. Som informant 1 har uttalt:

"Hvis det er for startlån målgruppa så er det varige vanskeligstilte. Hvis de selger med fortjeneste og kjøper en annen bolig, så er det veldig fint. Alternativet er å gi dem etableringstilskudd der man kan. Da får de jo penger i tillegg til et lån. Så det er jo sånn at enten så gir markedet dem noen penger, eller så gir kommunen dem noen penger til å etablere seg for."

Ved å gi en varig vanskeligstilt et "vinnerlodd" har man hjulpet en gruppe som er avhengig av støtte, kanskje vil det

medføre at de i større grad blir økonomisk selvstendige, og man har da løftet noen opp fra "fattigdommen", noe som er i tråd med statlige politiske målsettinger. Det er derimot vanskelig å argumentere for å subsidiere noen som ikke er av de med størst behov for støtte slik som unge i etableringsfasen ofte er.

"Nå er jo litt av problemet at du har husbanken som i stor grad ivaretar de aller mest vanskeligstilte. Du kan få tilskudd og du kan få startlån. Også har du de som kommer seg inn på boligmarkedet selv, de tjener kanskje godt, er to og til sammen klarer de seg, eller de som får hjelp av familien. Også har du de som ikke klarer det, men som ikke er vanskeligstilte nok til å få startlån, og i hvert fall ikke vanskeligstilte nok til å få et tilskudd. Den mellomgruppen, å være nest mest vanskeligstilt, det er kanskje det som er mest uheldig akkurat i disse dager." (Informant 2, Husbanken)

Informant 2 oppsummerer med andre ord hvilken gruppe som lettest faller utenfor det systemet vi har i dag, det er denne gruppen man nå har størst behov for å utarbeide nye modeller for.

5.3 HOUSING FIRST

Housing first har fokus på at en egen bolig er veien mot et mer stabilt liv. Housing first er et utspring fra et sosialt prosjekt i 1992, "Pathway to Housing" i New York.

Grunnleggeren er Dr. Sam Tsemberis. En overføring av modellen fra New York er gjort ved utforming av en metodehåndbok utarbeidet i et samarbeid mellom Kommunene Bergen og Sandnes, Husbanken, Helse Vest, Helse Bergen og Helse Stavanger.

Konseptet baseres på at:

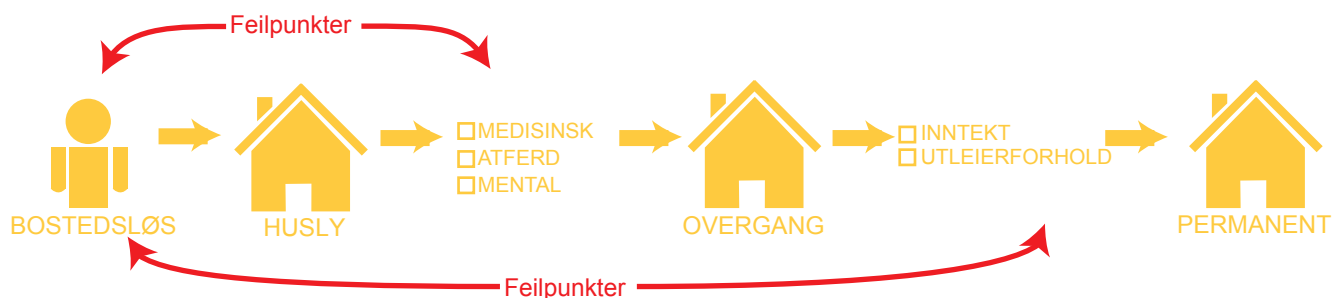
"[...]bolig må være et utgangspunkt og en menneskerett også for de som sliter i forhold til store rusutfordringer og psykiske helseutfordringer. Det skal være en bolig som er ønsket, altså en bolig som man ønsker, og det skal være en skikkelig bolig i et vanlig nabolag, i et vanlig område der personen ønsker å bo. Vi er opptatt av valgfrihet, vi er opptatt av brukerstyring, og vi er opptatt av myndiggjøring av personen gjennom valg og gjennom å selv være mer proaktiv i eget liv." (Informant, Housing First)

Målgruppen er mennesker er bostedsløse, da i første rekke de som har et rusproblem og/eller psykiske helseproblemer men også de som har andre sammensatte utfordringer (Helse vest, 2016 s.16). Ofte har personene i målgruppen en fortid med kronisk bostedsløshet, sovende på gata eller andre offentlige steder, de kan ha vært inn og ut av fengsler, hospitser, og andre institusjonelle opphold. Det stilles svært få krav til beboeren. Boforholdet og behandlingsdelen adskilles, det er ingen krav til rusfrihet, men beboeren må selv være delaktig i prosessen ved å finne boligen og gjøre det til sitt hjem.

De grunnleggende prinsippene i Housing First konseptet er som følger:

1. bosted som menneskerett
 2. varme, medfølelse og respekt for alle deltakere
 3. spredd bosetting
 4. skille mellom bostad og tjenester
 5. deltakerstyrte valg
 6. forplikning til å følge opp deltakeren så lenge det er behov
 7. tjenestefilosofi: fokus på bedringsprosessen
 8. skadereduksjon
- (Oversatt til bokmål fra Housing First metodehåndboka)

TYPISK "BOLIGBEREDSKAP"



HOUSING FIRST



Figur 13

Det kommer frem av Housing First sin metodehåndbok at det er vitenskapelig bevist at dersom man følger programmet og benytter de rette oppfølgningstjenestene kan man forvente at 80% eller fler av deltakerne kan bosettes og videre holde på boligen (Helse vest, 2016 s.10). Dette motbeviser den godt etablerte tankegangen om å "friskmelde" før man regnes for å være klare til å takle boforhold. I tillegg til å være svært virkningsfullt for beboeren er det også svært samfunnsøkonomisk besparende. Ved å bosette bostedsløse på denne måten vil man kunne halvere utgiftene for hva det koster samfunnet å ha folk levende på gata.

Det stilles tre kriterier for å kunne delta i Housing First prosjektet. Det ene er at deltakeren må være i målgruppen. Videre må hin godta vilkårene som er i en standard leiekontrakt. Til sist må hin godkjenne at Housing First teamet må få tilgang til boligen minst en gang i uken. Dette hjembesøket gjøres i samråd med deltakerens eget ønske og behov. Det vil si at dersom brukeren melder fra at det går bra, hun trenger ikke hjelp denne uken" kan hjemmebesøket utelukkes. *"da har vi erfart over lang tid at leiligheten som oftest ser veldig okei ut[...]"*. (Informant, Housing First) For at prosjektet skal være effektivt kreves det et godt tverrfaglig team, kalt for oppfølgingsteamet, bestående av for eksempel ruskonsulenter, sosialarbeidere, erfaringskonsulenter, saksbehandler og helsekoordinator. I tillegg kan man med fordel også ha godt bruk for en bosetningsspesialist. Det er ikke alltid nødvendig at hver av spesialistrollene har et eget tilsatt årsverk, men at et årsverk kan være kombinert flere spesialistområdene.

Økonomiske besparelser

Det er gjennomført omfattende lønnsomhetsanalyser og evalueringer omkring Housing First. Disse har konkludert med at Housing First vil bidra til reduserte kostnader på en rekke tiltak som for eksempel Hospits- og institusjonsopphold, rustjenester og avrusning, sykehus- og akuttjenester i psykiatri og somatisk helsevesen samt juridisk bistand, politiarbeid, rettsvesen og fengsel. Med andre ord er kostnadene ved å ikke gi tilstrekkelig oppfølging eller i verste fall ikke gjøre noe langt høyere enn å igangsette Housing First prosjekter med kostnader til tilstrekkelige tjenester og bolig. (Helse vest, 2016 s. 49)

Housing First Bergen

Prosjektet i Bergen har som mål å bosette 35 personer via Housing First modellen. Teamet består i fem årsverk. Bergen skiller seg ut fra andre Housing First-prosjekter ved at de har vaktmestertjenester, vedlikehold og bostedsfremskaffing som en del av aktivitetene innad i teamet. Flere kommunale avdelinger og spesialhelsetjenesten har forpliktet seg til å bistå med sine spesialområder og tjenester dersom det blir nødvendig. I tillegg har oppfølgingsteamet muligheten til å rådføre seg med spesialpsykologer og psykiater i helseforetaket og med kommunepsykologen. Med andre ord er det er omfattende kommunalt og statlig nettverk bak Housing First-prosjektet. (Helse vest, 2016. s.17).

Tidligere har Bergen kommune kjøpt opp enkeltboliger til disposisjon for Housing First prosjektet, denne praksisen har de i følge informanten valgt å gå bort ifra. Informanten antar at dette kommer av at kommunen har et system som omfavner flere ulike grupper har behov for bolig med ulik prioritet, og at Housing First brukere bør stille i den samme "køen" som andre med behov for bolig. Det er derfor ofte lettest å få brukere raskt inn i bolig ved å henvende seg til det private markedet. Informanten kan opplyse om at de har flest private utleiere til Housing First prosjektet i Bergen.

Informanten etterlyser kommunens bruk av 10% regelen i nye byggeprosjekter og peker på at dersom ommunen hadde benyttet denne i mer utstrakt grad ville det vært mye lettere å gjennomføre Housing First prosjektet mest effektivt ved at man da lettere kan tilby rask tildeling av boliger til brukeren.

Det er noen fellestrekk til hva brukerne ønsker av kvaliteter i boligen:

"Trygghet er viktig, de fleste ønsker seg litt ut av sentrum. Samtidig må det være så sentralt at de har lett tilgang på det de trenger. De fleste ønsker ikke å bo i første etasje. De fleste er tydelige på at de ikke ønsker der det bor mange andre med de samme utfordringene. De ønsker å bo i vanlige nabolag, selv om det er krevende det også. Gjerne i andre etasje, med egen inngang,[...]. At du har et bad, eget soverom, eget kjøkken. [...] ikke for stort!"
(Informant, Housing First)

En toromsleilighet er ofte passende leilighetsstørrelse, stort nok til å leve og lite nok til å ha oversikt.

Det er ikke anbefalt å overskride en andel på 10% av Housing First i en boligmasse. I større prosjekter bør man sørge for at dersom 10% av boligene skal tildeles Housing First brukere bør derfor disse leilighetene være spredt i boligkomplekset, færrest mulig, eller helst ingen, skal dele samme fellesinngang.

Erfaringer fra naboskapet og private utleiere:

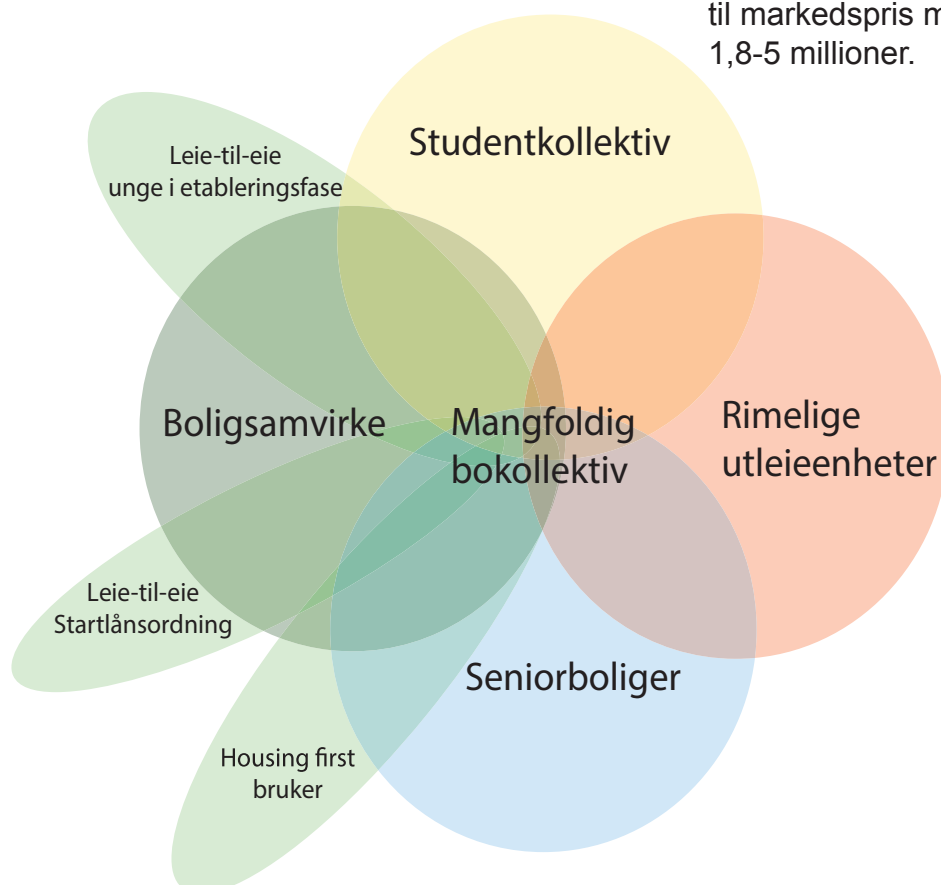
Informanten forteller om forskjellige erfaringer med tilbakemeldinger fra naboskapet og de private utleierne. I et eksempel hun viser til er det én nabo som har vært litt på hugget i å finne er grunn til å få brukeren fjernet fra boligen sin. I dette eksempelet er utleieren en utleier med en sosial profil som samarbeider med kommunen. At utleieren er en profesjonell utleier har og er en svært viktig faktor i slike tvister fordi de er opptatt av at en eventuell utkastelse skal ha juridisk grunnlag. Når det oppstår slike konflikter forsøker Housing First teamet å komme frem til en løsning i dialog med naboen og utleier. I dette eksempelet er det nå en konflikt om trappevasken og for å holde ro i huset tar Housing First teamet ansvar for vasking av trappeoppgang.

Informanten trekker også opp et par eksempler det brukeren har skapt så mye bråk at Housing First teamet har gitt uttrykk for at de forstår dersom sameiet ønsker å avslutte leieforholdet til brukeren, der sameiet har konkludert med at: *"[...]det ønsket de ikke. De ønsket at han skulle få lov til å bo der men at vi måtte ha tettere kontakt så vi kunne hjelpe med det."*
(Informant, Housing First)

5.4 MANGFOLDIG BOKOLLEKTIV

Å sørge for et mangfoldig botilbud i hele Oslo by vil ta tid og det krever en vesentlig endring i den generelle boligpolitikken. Hvorfor ikke starte med enkeltprosjekter som resulterer i et mangfoldig og inkluderende minisamfunn innad i byen? Vi har et generelt problem med fraværende interaksjon med omgivelsene rundt oss. Moderne boliger som bygges i dag består i løsninger der man knapt nok vet hvem som bor i samme bygning. Mange har aldri hilst på sine nærmeste naboer. Det finnes få eller ingen møtesteder i husene eller utenfor husene der det er naturlig å komme i kontakt med sine naboer. Ensomhet er et voksende problem. Faktisk er det i ferd med å bli et så stort problem at man anser det å kunne bo i kollektiv og redusere ensomheten kan være mer helsebringende og viktigere enn å trene.

Det finnes ingen ferdigstilte moderne kollektivprosjekter i Norge i dag, men det er et generelt engasjement rundt ideen og i Stavanger har arkitektkontoret Helen & Hard kommet langt med prosjektet "Vindmøllebakken". Det er særlig to utfordringer ved å gjennomføre et slikt prosjekt. Det ene er å få folk med på ideen om at å bo kollektivt kan være både økonomisk besparende og kan generell generelt resultere i økt levestandard. Den andre utfordringen er å sørge for et mangfoldig botilbud innad i kollektivet. Man kan oppnå et visst mangfold ved å tilby et spredt tilbud av leilighetsstørrelser. Hovedandelen av husstandene i vindmøllebakken er husstander i en alder av 40-50 år. I vindmøllebakken er familieeileighetene forbeholdt husstander med barn, der forsøker de i tillegg å trekke til seg fler barnefamilier ved å legge familieboligene ut for salg til lavere kvadratmeterspris. Hvordan resten av demografien er i prosjektet er for meg ukjent. Det er grunn til å anta at mange typer husstander blir ekskludert med tanke på at det er kun selveierboliger og prisen er lagt til markedspris med et spenn fra 1,8-5 millioner.



På Svartlamon er de godt igang med et selvbyggerprosjekt med fem boenheter der alle husstandene i prosjektet bygger alle boligene selv med hjelp fra arkitektene bak prosjektet Trygve Ohren og Haakon Haanes. Å bygge selv i tillegg til en rekke tiltak som reduserer kostnadene, blant annet ved at husene bygges på påler, resulterer i et rimelig botilbud for beboerne.

Det mangfoldige bokollektivet bør, dersom det skal kunne bidra til et mangfoldig botilbud være av en viss størrelse. Det vil derfor kunne være mer hensiktsmessig at en relativt andel av bygningsmassen fullføres at utbygger selv. En annen måte å få ned kostnadene på er dermed å bygge videre på konseptet om "Half-houses". Konseptet går ut på at utvikler fullfører en andel og lar andre halvdel av boligen stå klar til at beboerne kan forme resten av boligen selv. "Half-houses" prosjekter kan være mulig å videreføre inn i kollektive boligprosjekter der for eksempel utvikler ferdigstiller de private enhetene, av det minimale som behøves for å tas i bruk til varig opphold men lar mye av arbeidet både i boarealene og fellesarealene stå igjen til beboerne. På den måten har man mulighet til å redusere kostnadene noe ved å kompensere med betaling i form av egeninnsats. I tillegg vil det at beboerne har mulighet til å medvirke og utforme fellesarealer selv gjøre at beboerne jobber mot et felles mål som igjen kan bidra til å skape et godt samhold innad i kollektivet.

For å kunne sørge for mangfold i et kollektivt boligprosjekt vil et virkemiddel være å kunne tilby varierte boformer, i tillegg til variert boligstørrelser. Med det menes et prosjekt som inneholder både seniorboliger, studentboliger, utleieenheter, selveierenheter i ulike størrelser, for eksempel der en andel er leie-til-eie og noen få enheter forbeholdt Housing-First beboere. Ideen om mangfoldig bokollektiv er illustrert på foregående side.

Teoretisk sett burde det la seg gjøre å blande alle former som allerede eksisterer i det norske boligmarkedet. Spørsmålet er om det er juridisk mulig? I dag – trolig ikke. Vi har en lovgivning som er svært rettet mot et eiersamfunn, og å blande for eksempel studentbolig inn i et prosjekt med boligsamvirke lar seg vanskelig, om ikke umulig å gjennomføre. Å gjennomføre leie-til-eie på en juridisk legitimert måte har også vist seg å være nokså utfordrende fordi man blander leie og eieforholdene. Dette aspektet er som nevnt for omfattende i denne omgang og noe som må utforskes nærmere ved en annen anledning.

"We cannot solve our problems with the same thinking we used when we created them."

- Albert Einstein

KAPITTEL 6 DRØFTING

I kapittel 6 drøftes alle casemodellene opp mot behovet for rimelige boliger i Oslo. Kan disse modellene bidra til et mer mangfoldig botilbud i Oslo? Hvilke elementer fra disse boligmodellene som kan bringes med videre i en eventuell ny boligmodell? Boligmodellene og hvem de retter seg mot blir sett i syn av hva som kreves for å kunne motta statlige subsidier via Husbanken.

6.1 DRØFTING

Vi ser i den utførte dokumentanalysen i kapittel 4.2 en tendens til stadig utvikling som beveger seg mot en sirkulær segregering i boligmarkedet. Sentrumsnære områder på østsiden, som tidligere var et rimeligere alternativ, opplever en hurtig prisvekst og dermed økende grad av gentrifisering. Det er mange faktorer som spiller inn når områder opplever en ytterligere prisvekst enn tidligere. For eksempel kan nevnes Groruddalssatsning og Tøyenløftet der ønsket med disse tiltaksplanene var og er å øke kvalitetene i områder for de som allerede lever i områdene som ellers har vært oppfattet som mindre attraktive byområder. Når vi lever i et fritt marked kan slike løft ha lett for å øke konkurransen om boligene og før eller siden vil man risikere å kunne oppleve at de som bor der blir ekskludert fra områdene fordi det blir for dyrt å bo. For eksempel vil overgangen fra å leie til å eie kunne oppleves som ekstra utfordrende etter et områdeløft. Når man utfører et løft på et område slik som på Tøyen vil det, etter min oppfatning være rimelig å anta at det vil ha en ringvirkning på områdene rundt, større deler av bydelen og nærliggende bydeler kan oppleve lignende utfordringer. Det er derfor ekstra viktig at når man vedtar slike tiltak må kommunen legge til rette for og gå aktivt inn for å sikre rimelige botilbud til den sosio-økonomiske gruppen som allerede er bosatt i området. Det hjelper lite å reklamere med at Tøyenløftet har bidratt til lavere tall i barnefattigdom hvis årsaken kommer av at disse barna er blitt tvunget til å flytte vekk fra området.

Boligprisene er i seg selv en årsak til segregering i byen ved at det er en vesentlig høy pris i sentrale områder og lavere pris jo lenger ut i periferien man kommer. (Intervju, Husbanken) Det er fortsatt noen forskjeller på øst og vest, men sentrale områder i øst og vest er begge såpass høye at det ekskluderer hele

sosio-økonomiske grupper.

En annen faktor som bidrar til å forsterke segregasjon i Oslo ytterligere er boligprisenes ujevnhet kontra leiemarkedets jevne prisfordeling i byen. Differansen mellom pris på boligen og hva man kan tjene på å leie i østlige deler satt opp mot hva det er mulig å tjene på vestlige deler av byen er såpass stor at det vil være lite lønnsomt å drive utleie i den vestlige delen av byen (Informant 1, Husbanken). Dette genererer at det blir færre muligheter til å kunne leie boliger i den vestlige delen og dermed vil det i denne delen av byen være en ytterligere lavere andel av den sosio-økonomiske gruppen som har sterk nok økonomi til å leie privat men for svak økonomi til å kunne inntre eiemarkedet. Tatt i betraktning av at det finnes langt færre kommunale utleieenheter i vestsiden av Oslo enn østsiden vil det være nok en sosio-økonomisk gruppe, den gruppen som går innunder benevnelsen «langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet», som i større grad befinner seg i den østlige siden av Oslo.

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor i kapitlet vil jeg trekke den slutning at det er et behov for tilførsel av rimelige botilbud på østsiden av Oslo så vel som vestsiden av Oslo. Spørsmålet videre er hvordan man skal klare å oppnå et rimelig botilbud i et markedsstyrt boligmarked der selv de minste boenhetene går for en langt høyere pris enn disse gruppene jeg nevner i oppgaven har mulighet til å kjøpe.

Boligprisenes innvirkning på segregeringen viser helt klart at en tilførsel av rimelige boenheten kan ha en motvirkende effekt på segregeringen. Som nevnt tidligere i oppgaven later det til at en vesentlig andel av befolkningen er av den oppfatning at svaret på å bremse boligprisene er å øke boligbyggingen radikalt ved å blant annet sørge for mer effektive prosesser og redusere krav til for eksempel universell utforming. Dette kommer, etter min mening tydelig til uttrykk i den siste revideringen av plan- og bygningsloven.

I motsatt retning har vi de, blant annet meg selv som mener at dette vil kun ha en midlertidig effekt, men på lang sikt vil lønnsomheten i boligspekulativt oppkjøp igjen legge press på boligprisene. Det kreves parallelle tiltak ved siden av økt boligbygging. Hvilke tiltak ser det ut til at det ikke er noen videre enighet om per i dag.

Det later til å være i hovedsak fem kategorier av virkemidler som kan tas i bruk for å påvirke boligmarkedet:

1. Endringer i skattesystemet
2. Lånevilkår i private banker
3. Subsidiert i form av bostøtte
4. Økt styring av myndighetene ved regulering av leieinntekter og priser
5. Geografisk spredning av ulike boliger
6. Økt fokus og bruk av innovative boligmodeller og gjennomføringsmodeller

Jeg vil utdype kort hva de ulike virkemidlene går ut på. Men det er punkt, 5 og 6 jeg vil legge mest vekt på i drøftingen.

1. Endringer i skattesystemet

Ved tiltak som endringer i skattesystemet snakker man for eksempel om å øke beskatningen av overskuddet ved salg av eiendom eller på annen måte øke skatt av eiendom parallelt som man reduserer beskatning av lønningene. På denne måten vil man kunne ta mer fra de som eier mye, redusere lønnsomheten i spekulativt boligkjøp og samtidig lette den økonomiske forutsetningen for de som tjener mindre. Noen vil mene at en revidering av skattesystemet vil være det mest effektive, men man kan jo anta at i et tiltak som i et land der hele 78% eier boligene sine selv vil være et svært lite populært og dermed en lite en svært lite attraktivt politisk kampsak som få partier vil ønske å gjennomføre. Man kan si at boligpolitikken er et offer for depolitisering. Med depolitisering menes at selv om vi har en høyre og venstre side er det likevel svært få absolutte motpoler. Politikken skapes av motpoler som ved diskusjon forsøker å oppnå kompromiss.

Når ingen av partiene, verken høyre eller venstresiden har høye nok ambisjoner til å utgjøre en forskjell i dagens boligpolitikk vil man ha vanskeligheter med å oppnå noen form for fremgang. Utad hevdes det at landet styres demokratisk, men i praksis kan man på mange måter si at depolitiseringen fører til en lav grad av demokrati i mange aspekter i politikken herunder boligpolitikken.

2. Lånevilkår i private banker

I 2011 la finanstilsynet inn krav til 10% egenkapital ved boliglån, denne ble økt til 15% i 2014. Tidligere var det mulig å søke om startlån hos husbanken og benytte det til å oppfylle egenkapitalkravet i privat bank. Dette er ikke lenger mulig da finanstilsynet har vedtatt at dette også skal regnes som lån, slik at en sånn ordning nå vil regnes for å være fullfinansiering, noe bankene ikke skal operere med. En slik ordning bidrar til å sikre at befolkningen ikke opptar de ikke har råd til å håndtere, men det gjør også at mange som i prinsippet kunne klart å betjene et boliglån nå ikke får muligheten fordi de må opparbeide et egenkapital som for mange virker nokså uoppnåelig når lønnsinntektene gir lite rom for årlig besparing i den størrelse boligprisene befinner seg på i dag. Dersom disse menneskene fikk mulighet til å inntre boligmarkedet ville de få muligheten til å investere i egen verdiskapning i stedet for å betale til en tredjepart. Bankene har til nå unntaksvis hatt muligheten til å gi ut fullfinansiert lån på skjønn ved nøye gjennomgang av låntagers personøkonomi, bankens muligheter til å utføre fullfinansiering på skjønn diskuteres det nå å ta helt bort. Man kan undres på hvorfor, men den diskusjonen hører til en annen plass enn i denne oppgaven.

I Oslo har man i forsøk på å begrense spekulative oppkjøp innført krav til 40% egenkapital ved kjøp av sekundærboliger, dette har vist seg å ha en viss effekt på antall kjøp av sekundære boliger fordi det er færre som klarer å oppfylle dette egenkapitalkravet. De som befinner seg i det øvrige sjiktet med svært høy kapital vil fortsatt kunne spekulere i eiendom, og det er derfor rimelig å anta at en slik ordning ikke vil motvirke noe sosialt skille, men snarere heller skaper en ytterligere skille mellom de rikeste og middelklassen. 40%ordningen fører i tillegg til unaturlige grenser ved bygrensen der det på den ene siden stilles krav til 15 % egenkapital, men

rett over bygrensen må man ha nesten tre ganger så høy egenkapital for å erverve sekundærboliger. Dette kan lede til at prisene i de tilgrensede områdene opplever en unaturlig høy prisvekst. Dette er foreløpig et nytt virkemiddel i Oslo som man med tiden vil se langtidsvirkningene, hvilken effekt dette har på eie og leiemarkedet velger jeg derfor å ikke drøfte videre, men det er verdt å nevne da det er et virkemiddel som er tatt i bruk i Oslo.

3. Subsidiering

Bostøtte ordningen er et av de viktigste virkemidlene vi har i dag som bidrar til å redusere bostøtte for de mest økonomisk vanskeligstilte. Det har nylig skjedd en revidering i hvordan man behovsprøver hvor mye bostøtte man kan ha krav på. Tidligere ble husstandens betalingsevne regnet ut i fra forrige ligning, nå regnes den ut i fra den måned man søker for slik at hver husstand vil motta mer de gangene man har lav utbetaling i lønn og lavere eller ingenting de månedene man tjener mye. De månedene man tjener for mye til å motta bostøtte vil søknaden bli forskjøvet til neste måned inntil det har gått tre måneder, da må husstanden legge inn ny søknad. Husstandene mottar med andre ord mer korrekt bostøtte ut i fra deres nåværende situasjon.

Startlånsordningen ble tidligere benyttet av en andel førstegangsetablerere, og man merket et økende behov da kravet om 10% egenkapital trådte i kraft. I 2014 ble det stilt strengere krav til mottakere av startlån og førstegangsetablerere uten barn ble dermed ekskludert fra denne ordningen. I tillegg hadde flere banker ikke regnet Husbanklån som ordinært lån og man kunne motta 10% av lånesum fra Husbanken for så å benytte dette lånet til egenkapital i private banker. Idag blir det regnet som fullfinansiering av de private bankene og det gis derfor ikke ut private lån basert på en slik egenkapital.

Flere kommuner i Oslo-området opererer i hovedsak med "toppfinansiering". Det vil si at man kan oppta ca 70% av kjøpesummen i privat bank med egenkapital tilsvarende 15% av 70% kjøpesum for så å låne 30% av kjøpesummen av Husbanken. Størrelsen på "potten" er svært begrenset og på denne måten ser man at man har mulighet til å hjelpe fler. Dersom kjøpesum er 2 500 000 må lånetaker stille med 262 500 i egenkapital mot 375 000 uten toppfinansiering av husbanken. Med andre ord kreves det likevel at man har en relativt stor egenkapital når man skal oppta 70% i privat bank, men det letter kravet til egenkapital noe. I flere kommuner gis det fullfinansiering kun ved særlige behov.

(Informasjonen er basert på telefonsamtaler med boligkontorer i kommuner nærliggende Oslo)

Man kan jo stille seg spørrende til om dette er rette måten å fordele "potten" på? De som allerede er på god vei til å tilfredstille egenkapitalkravene "spiser" av potten til de som har behov for fullfinansiert lån. Ville det ikke vært bedre om fler av de som har behov for fullfinansiering fikk tildelt lån fremfor denne gruppen?

En annen utfordring ved Startlånsordningen er prisforskjellene i Oslo. I intervju med Husbanken kom det frem at lånene som gis ut i Oslo ikke tar hensyn til boligprisene i bydelen lånetaker er bosatt i. Husstander som mottar startlån ser seg derfor ofte "tvunget" til å flytte til rimeligere bydeler for å oppnå kjøpekraft. Med andre ord bidrar startlånsordningen på så måte til et segregerende boligmarked i Oslo.

4. Regulering av leie- og eiermarkedet

En større grad av myndighetenes styring av leie- og eiermarkedet har vi som nevnt i foregående kapittel allerede eksempler på i Norges boligpolitiske historie med regulering av boligpriser og leieinntekter. Det var svært effektivt med tanke på å få dekket boligbehovet for allmenheten, særlig i Oslo der hovedfokuset i planleggingen utelukkende var å bygge flest mulig boliger. Det endte tilslutt med at beboerne selv ønsket seg ut av det regulerte markedet og inn i det private markedet. Folk begynte å kjøpe og selge boliger "under bordet" der en sum ble satt på papiret, mens resten av summen ble overført via et svart marked. Det er en praksis myndighetene ikke ønsket, de mistet styringen over boligprisene samtidig som de gikk glipp av betydelige skatteinntekter. Argumentasjonen var at det ikke var rettferdig at disse husstandene gikk glipp av den profitten som husstander i det frie private markedet hadde muligheten til å anskaffe ved salg av boliger. Det ble videre argumentert med at en opphevelse av prisreguleringen ikke ville føre til stor grad av spekulasjon da de fleste anskaffet seg bolig for å forme sitt eget hjem og ikke for å tjene penger. Reguleringen hadde med andre ord en hensikt om å gjøre boligmarkedet mer rettferdig, men som vi kan se i dag en neo-liberalistisk tankegang en tendens til å skape forskjeller snarere enn å gi like forutsetninger på tvers av de sosio-økonomiske gruppene.

5. Geografisk spredning

Oslo kommune har i den siste tiden hatt fokus på å spre andel kommunale boligene i øst og vest. For å oppnå et mangfoldig botilbud og motarbeide segregering er en slik spredning absolutt et godt virkemiddel å spre de kommunale boligene. Men her vil jeg bemerke at å kjøpe opp store bygninger med mange enheter der alle enhetene skal benyttes til kommunale enheter er ikke spredning nok i seg selv. Oslo kommune kjøper også opp enkelte boliger i vanlige borettslag til bruk som kommunale utleieenheter, dette er mer effektivt med tanke på spredning. Prisene for kjøp av nye og eldre boliger i Oslo ligger nokså likt, (KILDE) kommunen må kjøpe til markedspris både når de kjøper enkeltboliger i borettslag og dersom de benytter 10% regelen i nye prosjekter.

”Den blir jo ikke utnyttet godt nok i nye prosjekter. Kommunen kjøper jo ikke 10% i nye prosjekter, i hvert fall ikke i pressområdene. Og det er jo et middel som ligger der til å få mye mer spredning, [...]”
(Informant 2, Husbanken).

Prismessig koster det ikke betydelig mye mer å investere i nye boliger enn å kjøpe opp eldre boliger, likevel utføres 10 i svært liten grad i Oslo kommune.

Med tanke på startlånsordningen har informantene merket seg en utfordring i Oslo kommune fordi lånene som gis ut ikke er oppdatert i forhold til de senere års prisvekst. Mange av de som får startlån må derfor trekke til de rimeligere bydelene dersom de skal få kjøpt noe for det lånet de er blitt gitt. Det diskuteres hvorvidt det er riktig å gi personer bosatt i dyrere bydeler et høyere lån slik at de kan etablere seg der de bor.

”[...] La oss si det er en barnefamilie som leier i Vestre Aker og som er i et skolemiljø. de vil jo ikke i utgangspunktet ha lyst til å flytte til Søndre Nordstrand. Det kan godt hende at de tenker at vi klarer oss med 500 kr mindre i måneden hvis vi kan få fortsette å bo her.”

(Informant 1, Husbanken)

Man kan ikke kreve at de da skal bosette seg i den bydelen, så det vil ikke være en garanti for spredning. Det kan være de likevel velger å flytte til et rimeligere sted for å få mer plass, men da har man i hvert fall et valg. Når man har valgt å bosette seg et rimeligere sted til tross for at man hadde mulighet til å bo et dyrere sted i byen så er det ikke lenger snakk om segregering.

Det bør være en variasjon av sosioøkonomiske grupper i boliger, boligstrøk og bydeler der det er kommunale utleieenheter for å unngå at det skjer en «segregering» og fravær av interaksjon mellom de sosio-økonomiske gruppene innad i bydelene. Housing First modellen tar høyde for dette, det samme gjør modellen for det mangfoldige bokollektivet.

Grunnlån kan gis til:

a) oppføring av nye, nøkterne boliger, garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø.

b) oppgradering av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger.

c) kjøp av utleieboliger til boligsosiale formål.

d) barnehager, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 7. B . 4

e) studentboliger: boliger for personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole, ved:

- Oppføring
- Kjøp av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
- Kjøp og ombygging av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
- Oppgradering av eksisterende studentboliger

f) omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 8.B.18.

Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og oppgradering av brukt bolig til privat bruk.

Dette kan være aktuelt i distrikter hvor det er vanskelig å få finansiering fra private banker.

Det er en forutsetning at boligene nyttes som lovlige helårsboliger og at bygget ikke strider mot kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Grunnlån kan finansiere boliger i kombinerte nærings- og boligbygg. I særlige tilfeller kan Husbanken finansiere næringsdelen hvis denne er av mindre omfang og viktig for gjennomføringen av prosjektet.

Grunnlån kan ikke innvilges hvis ikke lånsøker kan sannsynliggjøre at han kommer til å sette i gang arbeidet innen 3 måneder. Grunnlån kan ikke gis til igangsatte prosjekter eller refinansiering.

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.”

(Husbanken, 2017)

6. Innovative boligmodeller og gjennomføringsmodeller

Et siste virkemiddel er innovative boligmodeller og gjennomføringsmodeller, og dette virkemiddelet jeg har ønsket å fokusere på i denne oppgaven. Dette siste punktet handler om hvordan man kan klare å skape et mangfoldig botilbud innenfor det systemet og lovverket og byggetekniske kravene og de økonomiske støtteordningene vi allerede har i dag.

Husbanken har to typer lån som kan gjøre det lettere å igangsette slike innovative rimelige boligprosjekter: grunnlån og startlånsordningen. Av de case-modellene som er nevnt i kapitlet for boligmodeller vil alle fire kunne potensielt kunne være prosjekter som kan finansieres med slike lån fra Husbanken.

Grunnlån kan gis til prosjekter som *”skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende*

bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene” (Husbanken, 2017).

Kriterier for å kunne motta Grunnlån beskrives i Veilederen for husbankens grunnlån, og kan leses mer detaljert i boken over.

Kommunale oppkjøp av boliger til bruk i Housing First prosjekter fordi det går innunder kjøp av utleieboliger til boligsosiale formål. Prosjekter som benytter leie-til-eie modellen enten med førstegangs-etablerere som målgruppe eller ved tilvisning av kommunen til langvarig vanskeligstilte husstander. Startlån kan i tillegg gis dersom husstanden oppfyller krav som er gitt for å kunne motta dette. Når det gjelder prosjekter som ligner på Svartlamonmodellen er det litt mer usikkert hvilke punkter det kan falle innunder, men det er ikke utenkelig at lignende prosjekter går innunder pilot- og forbildeprosjekter ved

å vise til lave boutgifter der en boligstiftelse kan på grunnlag av dette kan søke om grunnlån til oppgradering eller ombygning av eksisterende bygningsmasse såfremt boligstiftelsen har tilgjengelige budsjettmidler.

I Oslo har man verken Housing First eller Leie-til-eie prosjekter. Det finnes boformer som ligner Svartlamon modellen i Oslo, som for eksempel Hauskvartalet.

Den siste modellen som jeg selv har utarbeidet, trekker med seg elementer fra de tre foregående modellene og oppfyller derfor krav til grunnlånstøtte på flere punkter, både omsorgsboliger, studentboliger, boliger for førstegangsetablerere og økonomisk vanskeligstilte. Målet med prosjektet er å skape et mangfold og det er derfor ønskelig at en andel av selveier enhetene skal erverves uten å benytte leie-til-eie modellen og kun en andel av utleieenheterne skal tilvises av kommunen til langvarig vanskeligstilte, resten skal være en del av det private utleiemarkedet, men med krav til rimelighet. Disse enhetene vil dermed egentlig falle utenfor de krav husbanken stiller for grunnlån, men samtidig vil prosjektet i sin helhet «bidra til å viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming»(Husbanken, 2017).

Svartlamon modellen viser at dersom beboere får muligheten til å forme sin egen bolig og utforme sine egne utearealer vil man ha vært med på å skape noe og man får dermed en form for eierskap i både den boligen man leier og i området i sin helhet. Her har man i tillegg operert med treårskontrakter og tester nå ut om femårskontrakter vil øke denne følelsen av eierskap ytterligere og dermed også bidra til at beboere tar en større del av egeninnsatsen i leilighetene og dugnadsarbeidet boligstiftelsen er helt avhengig av for å kunne eksistere.

I forsøk på å svare på hvordan man skal klare å oppnå et mer mangfoldig botilbud i Oslo ved bruk av innovative boligprosjekter vil jeg trekke frem den siste modellen som presenteres i denne oppgaven, et mangfoldig bokollektiv. Det er stadig fler utviklere som er inne på tanken om å utvikle større bokollektiver, men jeg etterlyser fokuset på å omfavne flere sosio-økonomiske grupper i disse kollektivene. I et presset område som Oslo vil det, etter min mening, ikke være nok å variere på størrelser for å oppnå mangfold. Boligprisene er så høye at det automatisk vil ekskludere store sosio-økonomiske grupper. Ingen by er tjent med klaser av alders-, kulturell- og tjenestesegregering. Det snakkes om sentralisering med mål om effektivisering, forbedret tjenesteyting og økonomiske besparelser. Målene med sentraliseringen vil være vanskelig å oppnå for fullt dersom man utelater et fokus og satsning på inkludering.

Et nytt fenomen har med tiden vist seg å ha svært stor innvirkning på folkehelsen: ensomhet. Det er mange faktorer til at stadig fler føler seg ensomme uten å gå videre inn på det i denne oppgaven. Noen av årsakene er at fler og fler lever som enslige og sosialiseringen foregår i større grad virtuelt. Vi har et generelt problem med fraværende interaksjon med omgivelsene rundt oss. Vi har muligheten til å bestille alt fra mat, verktøy og klær levert hjem til døra. Til og med brødet kan bestilles sendt med avisbudet om morgenen. Det har vært en langvarig trend å publisere en pyntet fremstilling av sitt eget liv og det tilsynelatende fantastiske sosiale livet man har. Dette bidrar til at det for mange kan oppfattes som om alle andre har et innholdsrikt liv, mens man selv sitter store deler alene. Dateringtrenden er et kapittel i seg selv. Å høre historier om kjærestepar som møttes i det virkelige liv er av den sjeldne typen historie i moderne tid. Uten å gå i dybden på årsaken til det.

Det mest vesentlige for denne oppgaven er den fysiske årsaken til fravær av interaksjon – eldre og dessverre også mange nye boligblokker har løsninger som ikke oppfordrer til interaksjon med naboene. Boligblokkene har vanligvis oppganger og utearealer det ikke finnes noe naturlig møtepunkt. Et flertall av boliger som bygges i dag består i løsninger der man knapt nok vet hvem som bor i samme bygning. Mange har aldri hilst på sine nærmeste naboer. Det finnes få eller ingen møtesteder i husene eller utenfor husene der det er naturlig å komme i kontakt med sine naboer. Dog ser man at noen utviklere har mer fokus på et fungerende halvprivate rom der det bygges nye kvartaler. Ensomhet er et voksende problem. Faktisk er det i ferd med å bli et så stort problem at man anser det å redusere ensomheten kan være mer helsebringende og viktigere enn å trene.

KAPITTEL 7 KONKLUSJON

Avslutningsvis oppsummeres oppgaven og på bakgrunn av drøftningen er det gitt et kortfattet svar på oppgavens problemstillinger.

7.1 KONKLUSJON

Dersom man utelukkende fokuserer på effektivisering av privat boligutvikling, hvem sitter igjen med gevinsten? Kommer lønnsomheten til å falle på boligkjøperne eller til de private aktørene? Hvis vi ser tilbake på historien ser vi at boligmangelen er forsøkt løst ved et massivt tilførsel av boliger i Oslo by. Det fungerte jo på et vis, inntil dereguleringen kom og man snakket om at foreldregenerasjonen hadde trukket opp stigen etter seg. Unge etablerende sto igjen med vanskeligheter for å inntre boligmarkedet. Vi kan se at boligdiskusjonen fra skiftet mellom 80- og 90-tallet gjentar seg. Det er de samme utfordringene som dukker opp, og i boligpolitikken forsøker man å løse det ved å legge til rette for det private frie markedet som i utgangspunktet er årsaken til problemene. Basert på dokumentanalyser av boligpolitikken og boligmarkedet fra 1960 og frem til idag, samt caseundersøkelsene vil jeg konkludere med at det kreves mer enn effektiv og økt tilførsel av boliger for å imøtekomme boligbehovet i Oslo idag på en inkluderende måte.

Housing First, leie-til-eie og boformer som ligner på svartlamonmodellen er alle boligmodeller som bidrar til mangfoldig boligtilbud i byene. For å oppnå et mangfoldig boligtilbud er det ikke tilstrekkelig å kun øke bygningmassen, slike boligmodeller samt andre tiltak som fremmer rimelige boliger er en nødvendighet dersom man motvirke et segregerende samfunn. Det er viktig å ha et fokus på spredning av rimelige botilbud. Med spredning menes en jevn fordeling av rimelige botilbud i byen, også innad i hver bydel. Det er ikke en spredning dersom alle rimelige enheter legges i en klasse innad i bydelene. Det mangfoldige bokollektivet er en boligmodell som potensielt kan sørge for god spredning, motarbeide ensomhet, skape interaksjon på tvers av sosio-økonomiske grupper og aldersgrupper.

Prosjekter trenger ikke nødvendigvis omfatte alle boformer som er nevnt i modellen, man kan for eksempel iverksette mindre bokollektiv som kun har studentboliger og seniorboliger, eller selveier og leie-til-eie enheter etc.

Det er behov for et større fokus på innovative privat/offentlige sosialt (sam)arbeid der man benytter boligmodellene på en ny måte med en arkitektonisk kvalitet som sørger for interaksjon mellom beboere i mer utstrakt grad enn dagens vanlige boformer der beboere i beste fall møtes i oppgangene. Det er også et behov for en større andel av nye boligprosjekter bør ha krav til arkitektoniske kvaliteter som bidrar til interaksjon, samhold, inkludering ved at man tilbyr et mangfold av boformer.

Et mer mangfoldig botilbud med løsninger som oppfordrer til interaksjon, som for eksempel former for manifolde bokollektiv, kan bidra til å løse flere relevante samfunnsproblemer. Folkehelseutfordringer knyttet til økende grad av ensomhet er derfor et tilleggsargument for hvorfor kommunene, og staten via husbanken, bør oppfordre til bruk av innovative boligmodeller med fokus på interaksjon og inkludering.

Etter min mening finnes det en rekke elementer i allerede utprøvde boligmodeller i Norges boligmarked som kan benyttes for å oppnå et mer mangfoldig botilbud i Oslo. Å kunne oppnå et mangfoldig avhenger av kommunens velvilje til å ta i bruk 10% regelen, igangsette Housing First, Leie-til-eie og andre innovative boligmodeller samt å støtte og ivareta initiativ som man finner i Hauskvartalet og andre lignende områder i byen.

REFERANSELISTE

- Andreassen, M. (2015) *Inkluderende landskapsarenaer*, semesteroppgave, NMBU
- Blom, S.(2012) Innvandreres bostedspreferanser - årsak til innvandrertett bosetning? *Rapport*, SSB
- Departementene (2014) Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020). *strategidokument*.
- Hansen, T.& Guttu, J. (1998) Fra storskalabygging til frislep, beretning om Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989, *Prosjektrapport*, Byggforsk & NIBR
- Helse vest og Husbanken (2016) HOUSING FIRST, *Metodehandbok*.
- Husbanken(2017) Veileder for Husbankens grunnlån, *veileder*, Husbanken
- Johannesen, A.Tufte, P. A. & Kristofferen, L. (2011) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*, Abstrakt forlag.
- Mellingsæter, H. (2014) *Vestkanten trenger flest sosialboliger*, *avisartikkel*, Aftenposten.
Tilgjengelig fra: <http://www.osloby.no/nyheter/Vestkanten-trenger-flest-sosialboliger-7619925.html> (lest: 10.06.2017)
- Nielsen, R. A.(2011)Langsiktige konsekvenser av å vokse opp i leiebolig, *Notat*, Fafo.
- Snertingdal, M.(2014) Housing first i Norge – en kartlegging. *Rapport*, Fafo.
- Sørvoll, J.(2011) Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010, *Rapport*, NOVA
- Wessel, Terje (2007) Boligsegregasjon – En drøfting av underliggende prosesser, *Prosjektrapport*, Byggforsk.

Figurliste:

- Figur 1:* Bilde av Lambertseter, Tilgjengelig fra: <http://www.historieblogg.no/?p=3535>
- Figur 2:* bilde av Aarvoll, Tilgjengelig fra: <http://www.historieblogg.no/?p=3535>
- Figur 3:* Bilde av Ammerudlia, Tilgjengelig fra: <http://www.historieblogg.no/?p=3535>
- Figur 4:* Kristin Aarland(2017) Statistikk hentet fra pp-presentasjon, "Bolig i byen. bare for de rike?", NOVA
- Figur 5:* Kristin Aarland,2017) Statistikk hentet fra pp-presentasjon, "Bolig i byen: bare for de rike?", NOVA
- Figur 6:* Kristin Aarland(2017) Statistikk hentet fra pp-presentasjon, "Bolig i byen: bare for de rike?", NOVA
- Figur 7:* Kristin Aarland(2017) Statistikk hentet fra pp-presentasjon, "Bolig i byen: bare for de rike?", NOVA
- Figur 8:* Illustrasjon laget basert på Ekholm, Niclas, Tilgjengelig fra: <https://twitter.com/iktlabbet/status/539193583941996544> (funnet: 18.11.2015)
- Figur 9:* Logo Svartlamon, tilgjengelig fra: www.svartlamon.org (funnet 20.05.2017)
- Figur 10:* Bleken og Gullvågs veggmaleri, foto: Kenneth Brodal, Tilgjengelig fra: http://trhweb.folkebibl.no/Meyer/Nor/Earth/Europe/Trondheim/M0_06x07/M1_01x00/M2_02x02/HAAKON_BLEKEN_OG_HAAKON_GULLVAAGS_BEROEMTE_VEGGMALERI_PAA_LADEMOEN/e1f2edb.jpg (funnet: 10.05.2017)
- Figur 11:* Søren Sandved, Strandveien 37, Tilgjengelig fra: https://www.mimoo.eu/images/3154_1.jpg (funnet 10.05.2017)
- Figur 12:* Husbanken, Leie-til-eie modellen, tilgjengelig fra: [tilgjengelig fra: https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7g1.pdf](https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7g1.pdf) (funnet: 30.06.2017)
- Figur 13:* Oversatt illustrasjon av Housing First modellen, tilgjengelig fra: http://www.michelelancione.eu/wp-content/uploads/downloads/2017/03/Housing-First_Lancione.pdf (funnet: 30.06.2017)



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway