

Utleieboliger med tilvisings- avtale

HVILKEN BETYDNING HAR BOLIGENE FOR LIVS-
KVALITETEN TIL FAMILIER MED LAV INNTEKT?



SINTEF Fag

Anne Sigfrid Grønseth, Karine Denizou, Sigrid Elisabeth Glomdal og
Svein Åge Kjøs Johnsen

Utleieboliger med tilvisingsavtale

Hvilken betydning har boligene for livskvaliteten til familier med lav inntekt?

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 104

Anne Sigfrid Grønseth¹, Karine Denizou², Sigrid Elisabeth Glomdal¹ og Svein Åge Kjøs Johnsen¹

Utleieboliger med tilvisingsavtale:

Hvilken betydning har boligene for livskvaliteten til familier med lav inntekt?

¹ Høgskolen i Innlandet, inn.no

² SINTEF Community, sintef.no/community

Emneord:

Tilvising, tilvisingsavtale, bolig, leie, utleie, utleiebolig, kommunal boligpolitikk, disposisjonsform, boligkvalitet, livskvalitet, vanskeligstilte, familier

ISSN 1894-1583

ISBN 978-82-536-1823-4 (pdf)

Prosjektnummer: 102028204

Foto omslag: Karine Denizou, SINTEF Community

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2023

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Community

Børrestuveien 3

Postboks 124 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 40 00 51 00

www.sintef.no/community

www.sintefbok.no

Forord

Denne rapporten bygger videre på og utvider forprosjektet publisert i rapporten *Eie først – Barna først: Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?* (Denizou et al., 2021). Samlet utgjør rapportene et grunnlag for å forstå hvordan disposisjonsform kan påvirke beboernes livskvalitet. De kan med fordel leses i sammenheng.

Prosjektet er et samarbeid mellom SINTEF Community og Høgskolen i Innlandet, som har hatt prosjektledelsen.

Forskergruppa takker for engasjement og hjelp fra imøtekommende ansatte i Ringsaker kommune og andre nøkkelpersoner som har delt erfaringer og kunnskaper gjennom intervjuer og samtaler. En særlig takk rettes til Jeanette Grindvold i Ringsaker kommune for all hjelp underveis. Vi takker også Oyeniya Samuel Olaniyan for medvirkning tidlig i prosjektet.

Undersøkelsen ville ikke ha vært mulig uten deltakelse fra beboere, og vi retter en spesiell takk til disse sentrale informantene, som velvillig har deltatt i intervjuer i løpet av vinteren 2022-23.

Til slutt, en stor takk til Husbanken som har finansiert prosjektet.

Oslo, 10. november 2023

Jonas Holme
Forskningsjef

Anne Sigfrid Grønseth
Prosjektleder

Sammendrag

Bakgrunn

"Alle trenger et trygt hjem" heter den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Her legges det vekt på boligen som en grunnstein for sosialt liv og tilhørighet i lokalsamfunn og nabolag, samt boligens betydning for deltakelse i utdanning, arbeid, familieliv og å sikre best mulig helse. Regjeringen setter fokus på eierskap som beste disposisjonsform. Men leie skal være et godt og trygt alternativ, og da må man styrke leietakeres rettigheter og kommunenes handlingsrom. Mange kommuner arbeider med å finne nye former for boligløsninger for hushold som ikke kommer inn på det ordinære boligmarkedet – verken for å eie eller leie. Ringsaker kommune har siden 2015 prøvd ut en ordning med utleie av boliger med tilvisingsavtaler, hvor kommunen, private utbyggere og Husbanken sammen hjelper vanskeligstilte husholdninger med å skaffe en egnet bolig.

Hovedmålet med denne studien er å etablere kunnskap om hvilken innvirkning tilvisingsmodellen har for livskvaliteten til lavinntektsfamilier. Kunnskap om familienes egne erfaringer gir innsikt i deres utfordringer og hvordan leie med tilvisingsavtale påvirker autonomi, mestring og tilhørighet. Vi ser fra undersøkelsen at familiene trenger støtte og tiltak for å leie bolig, samtidig som de viser engasjement og handling for å øke livskvaliteten og sikre best mulig trygghet, stabilitet og framtid for barna.

I studien av tilvisingsmodellen i Ringsaker bygger vi videre på og sammenlikner med den tidligere studien av Eie først-modellen utført i Kongsvinger kommune (Denizou et al., 2021). I Kongsvinger har kommunen valgt ut familier som med støtte fra NAV kjøper bolig; disse familiene vurderes å ha potensial til å delta i utdanning og arbeid som sikrer familien autonomi og bærekraft. I begge boligprosjektene uttrykker familiene økt livskvalitet, samtidig som vi ser at familiene i Ringsaker (som leier med tilvisingsavtale) i større grad enn familiene i Kongsvinger (som eier bolig) ser ut til å ha utfordringer når det gjelder bostabilitet og tilhørighet i nabolag.

Metodisk tilnærming

Studien er basert på kvalitativ metode for å utvikle dybdekunnskap og kontekstualisert forståelse av boligeie med tilvisingsavtaler og deres innvirkning på beboernes livskvalitet. Vi har gjennomført befaring i boligområdene, arkitektfaglig vurdering av bo- og boligkvaliteter, intervjuer med seks familier, intervjuer med to kommuneansatte i Ringsaker, et oppstartseminar med relevante kommuneansatte i Ringsaker og en workshop med kommuneansatte fra Kongsvinger og Ringsaker kommune, samt samtaler med en utbygger.

Resultater

Studien viser eksempler på at tilvisingsavtaler gir økt livskvalitet i familiene, men også utfordringer – særlig med tanke på bostabilitet og tilhørighet. De fleste framhever at det er positivt å bo sentralt, med kort vei til barnehage, skole, jobb, butikker, buss og andre fasiliteter. Mange opplever boligstandarden som tilfredsstillende i kraft av til dels mindre trangboddhet, noe som gir anledning til privatliv, skolearbeid og familiefellesskap ved aktiviteter og måltider, og muligheter for besøk av venner. Det framheves som positivt å bo i leilighet med mer "moderne" boligutforming og en følelse av å bo "slik andre folk bor". Flere forteller om en følelse av å være mindre stigmatisert og marginalisert ved at de nå bor i "ordinære nabolag". Samtidig kommer det fram at boligkvaliteten ikke alltid er tilstrekkelig. Det kan gjelde dører som er skjeve, kjøkkenskuffer som ikke lar seg lukke, og uheldige planløsninger. Lite attraktive utearealer, støy i nærområder o.l. bidrar til redusert bokvalitet i noen av boligprosjektene. Flere familier opplever klager og vansker i nabolaget, og føler seg utpekt som "upassende", "utlendinger" og "mindreverdige" naboer. Flere familier viser til at det å leie med tilvisingsavtale er dyrere enn å leie kommunale boliger, noe som har bidratt til at de planlegger å flytte for å kunne spare penger (eventuelt til å kjøpe selveid bolig).

Kommuneansatte bekrefter at flere av familiene trenger oppfølging med hensyn til å disponere boligen og forholde seg til nabolaget. Samtidig er det ikke ønskelig å synliggjøre at familiene mottar kommunal støtte og oppfølging, slik at de i størst mulig grad opptrer og oppfattes som ordinære leietakere.

Det kan se ut til at familiene i tilvisingsboliger kan oppleve en "catch-22"-situasjon: De kan enten velge å bli boende i en ny tilvisingsbolig med til dels mangelfulle bolig- og bokvaliteter eller bytte til kommunal bolig, som kan oppfattes som ett skritt tilbake i boligkarrieren, men med ambisjon om sparing for å kjøpe selveid bolig. Ved sammenlikning av tilvisingsmodellen i Ringsaker og Eie først-modellen i Kongsvinger er det rimelig å spørre seg om kanskje flere av familiene som har tilvising i Ringsaker, ville vært egnet for Eie først-modellen om de hadde bodd i Kongsvinger. Samtidig framhever vi at det ikke ser ut til at det er eie i seg selv eller disposisjonsformen som er sentral, men boligens beliggenhet og de boligkvaliteter som assosieres med selveie som er drivere for familienes opplevelse av økt deltakelse, mestring, livskvalitet og tilhørighet.

Familier som bor med tilvising utgjør en stor og kompleks kategori, noe som gjør det vanskelig å fastslå motiver for å flytte. Blant familiene i Ringsaker og Kongsvinger er det en stor andel med flyktningbakgrunn. Det kan være grunn til å spørre seg om kommuneansatte vurderer flyktningfamiliers mulighet til å dra nytte av tilvising eller eie først som relativt stor sammenliknet med mange andre familier med lav inntekt. Da gjenstår spørsmålet om hva slags boligkvaliteter og disposisjonsformer som kan virke positivt på deltakelse, mestring, tilhørighet og livskvalitet for de familiene som strever mest.

Implikasjoner for praksis

De ansatte i kommunen ønsker enklere og rimeligere boliger, med holdbare materialer og overflater som tåler å bli brukt, og med en leie som tillater at beboerne blir boende. En utfordring er å fortsatt kunne oppnå en tilfredsstillende bolig- og bokvalitet. Det fordrer profesjonalitet ikke bare hos utbygger, men også fra kommunens side. Her vil kommunens rolle som bestiller være sentral, og kommuneansattes dialog med utbyggere bør styrkes for å påvirke bolig- og bokvalitet, gjerne gjennom økt samspill med Husbanken.

Involvering av beboerne i utviklingen av et inkluderende bomiljø bør være en oppgave som utleier og kommunen sammen tar fatt på. Å styrke muligheter for deltakelse og engasjement i nabolag og nærområde kan bidra til å skape tilhørighet.

Leie med tilvisingsavtaler kan se ut til å være en mindre ressurskrevende form for boligstøtte enn å arbeide med Eie først-modellen. Det kan virke naturlig at det er mer krevende å følge opp familier som går inn i en eie-situasjon heller enn leie-situasjon. Samtidig ser vi i tilvisingsprosjektet at det trengs en del oppfølging som kanskje ikke er helt forutsett og iberegnet, og som gjerne skal skje uten for mye synlig involvering for nabolag og utenforstående. Dette kan være en vanskelig balansegang for kommuneansatte. Vi ser også at det kan oppstå utilsiktet ressursbruk ved oppfølging av familier i tilvisingsboliger, når vi ser at mange flytter og trenger videre assistanse, noe som bør få implikasjoner for praksis ved tilvisingsavtaler.

Alt i alt kommer det fram at kommunen trenger et bredt spekter av boligtilbud. Utleieboliger med tilvisingsavtale er et godt og viktig supplement til de kommunale boligene, men kommunen trenger også flere kommunale boliger, noe som vil gi større fleksibilitet til å hjelpe de med størst utfordringer og sykdom.

Videre forskning

Resultatene i denne studien kan gi et godt grunnlag for å utvikle nasjonale surveyundersøkelser om leie eller eie for lavinntektsfamilier. Det vil være nyttig for de involverte partene og Hus-

banken å etablere mer kunnskap om hvordan kommunen jobber både på plannivå og prosjektnivå. Dette gjelder for eksempel:

- Kommunens rolle som bestiller av boliger med tilvisingsavtaler. Denne rollen er sentral for hvor godt de nye boligene blir tilpasset de lokale boligsosiale behovene og beboernes varierte behov. Rollen er fortsatt i støpeskjeen, og kommunenes handlingsrom bør studeres videre.
- Kommunens rolle som planlegger. Et vanskelig felt er å forutse hva beboermålgruppa og kommunene vil trenge av boliger om 20 år, og hva som vil skje med tilvisingsboligene når avtalen med utleier går ut. Hvorvidt tilvisingsavtaler kan kombineres med andre boligvirkemidler, for eksempel leie-til-eie-ordning, vil blant annet være relevant å undersøke i den forbindelse.

Selv om denne studien antyder at mange flytter fra leie med tilvisingsavtaler på grunn av høy leiepris samt vanskeligheter med bomiljøet, vet vi fortsatt lite om hvor mye og hvorfor folk flytter fra boliger med tilvisingsavtale. Dette er et felt som bør undersøkes videre. Andre relevante forskningstemaer vil være hvorvidt tilvisingsavtaler kan kombineres med andre boligvirkemidler, for eksempel leie-til-eie-ordning.

Innholdsfortegnelse

FORORD	3
SAMMENDRAG	4
BAKGRUNN	4
METODISK TILNÆRMING	4
RESULTATER	4
IMPLIKASJONER FOR PRAKSIS	5
VIDERE FORSKNING.....	5
1. INNLEDNING	9
1.1 BAKGRUNN.....	9
<i>Aktualitet</i>	9
<i>Tilvisingsboliger i Ringsaker kommune</i>	9
1.2 MÅL OG PROBLEMSTILLINGER	10
1.3 NYERE FORSKNING	11
<i>Eie først – Barna først</i>	11
<i>Påvirkning av disposisjonsformen på livskvalitet</i>	12
<i>Nabolagets betydning for bokvalitet</i>	12
<i>Tilvisingsavtaler</i>	13
<i>Boligsosiale hensyn i kommunale planer</i>	13
1.4 TEORETISKE PERSPEKTIVER: HJEM, MESTRING OG LIVSKVALITET	14
<i>Bolig og livskvalitet</i>	14
<i>Bolig og hjem</i>	15
<i>Minoriteter og flyktninger</i>	15
<i>Omgivelser og mestring</i>	15
<i>Barns utvikling og flytting</i>	16
<i>Boligkvalitet og bokvalitet</i>	16
1.5 RAPPORTENS OPPBYGNING	16
2. METODE OG GJENNOMFØRING	17
2.1 KVALITATIV STUDIE	17
2.2 INTERVJUER.....	17
<i>Intervjuer med beboere</i>	17
<i>Intervju med kommuneansatte</i>	18
<i>Workshop</i>	18
2.3 EVALUERING AV BO- OG BOLIGKVALITET	19
<i>Befaring</i>	19
<i>Granskning av dokumenter</i>	19
<i>Vurderingskriterier</i>	19
<i>Trangboddhet</i>	20
2.4 ETISKE VURDERINGER	21
3. BOLIGPOLITISKE MÅL OG UMLEIE	22
3.1 LAVINTEKTSFAMILIER – BOLIGSOSIALT ARBEID – KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK	22
3.2 HVA ER EN TILVISINGSBOLIG?	22
<i>Lån og tilskudd til utleieboliger</i>	22
<i>Egnet bolig</i>	23
<i>Ordinære leieavtaler</i>	23
3.4 MÅLGRUPPA FOR TILVISINGSBOLIGER	23
RESULTATER	25
4. KOMMUNAL PRAKSIS	26
4.1 RINGSAKER KOMMUNE: TREND MOT FÆRRE BARN SOM BOR TRANGT OG DÅRLIG	26
<i>Generelle karakteristikk</i>	26

<i>Boligtyper og disposisjonsform</i>	26
<i>Befolkning</i>	27
<i>Husleie</i>	27
4.2 PLANLEGGING AV BOLIGER MED TILVISINGSAVTALER I RINGSAKER.....	28
<i>Bo- og boligkvalitet: Hvilke krav kan kommunen sette?</i>	28
<i>Størrelsen på prosjektene</i>	29
<i>Kriterier for tilvising</i>	29
4.3 OPPFØLGING AV BEBOERE MED TILVISINGSAVTALER I RINGSAKER.....	30
<i>Husleie og betalingsevne</i>	30
<i>Lengden på husleieavtalen</i>	31
<i>Oppfølging av beboerne</i>	31
<i>Behov for flere utleieboliger i kommunalt eie</i>	31
5. BOLIGENE OG NABOLAGENE	33
<i>Eksempel 1: Boliger i etablert og sentralt boligområde</i>	34
<i>Eksempel 2: Bolig på landet</i>	35
<i>Eksempel 3: Sentrumsbolig</i>	36
<i>Eksempel 4: Fortetting i sentrum</i>	37
<i>Eksempel 5: Bolighus ved trafikkert vei</i>	38
<i>Eksempel 6: sentrumsbolig – privat utleie/ikke tilvising</i>	39
<i>Eksempel 7: Bolig i sokkeletasje – privat utleie/ikke tilvising</i>	40
VURDERING	41
<i>Boligkvalitet</i>	41
<i>Materialvalg</i>	41
<i>Bokvalitet og beliggenhet</i>	42
6. ERFARINGER FRA BOLIGLEIE MED TILVISINGSAVTALE	43
6.1 TO FORTELLINGER.....	43
6.2 SENTRALE TEMAER FOR BEBOERNE: FAMILIERELASJONER, STABILITET OG FRAMTID	44
<i>Familierelasjoner og hverdagsrutiner: etablering av hjem</i>	45
<i>Bolig som gir stabilitet og trygghet: tilhørighet og livskvalitet</i>	47
<i>Tanker om fremtiden: autonomi og mestring</i>	49
6.3 BOLIGKVALITETER / ERFARINGER AV BOLIGEN I BRUK.....	50
<i>Kvaliteter og støy</i>	50
<i>Nabolag og uteområder</i>	51
7. REFLEKSJONER OVER PROSJEKTENE I RINGSAKER OG KONGSVINGER	52
7.1 RINGSAKER – KONGSVINGER: ULIKE MÅLSETTINGER?.....	53
<i>Målsettinger</i>	53
<i>Kriterier for å få tilbud om tilvisingsbolig/eie først</i>	53
7.2 BOLIG- OG BOKVALITET	53
7.3 OPPFØLGING AV BEBOERE, ORGANISERING OG SAMARBEID	54
<i>Tverretattlig og tverrfaglig oppfølging</i>	54
<i>Hva vil skje med boligene etter 20 år?</i>	55
7.4 AUTONOMI OG MESTRING.....	55
<i>Økonomi</i>	55
<i>Botid og flytteplaner</i>	55
8. KONKLUSJONER	57
<i>Bolig og lavinntektsfamilier: One size fits all?</i>	57
<i>Implikasjoner for praksis</i>	57
<i>Videre forskning</i>	58
REFERANSER.....	60

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Det som er viktig for meg, er at det er trygt for barna og at vi har snille naboer rundt oss som vi hilser på. Gode naboer, trygghet i trafikken og plass til å leke ute. Barna mine liker ikke å være her. Det er flere naboer som klager, og noen snakker stygt til barna og meg. Jeg svarer ikke, for jeg vil ikke krangle med noen. Vi går til shopping-senter, lekeplasser og besøk til andre byer. Vi er mye inne i leiligheten. Det er liten plass til å leke eller gjøre lekser, så det er ikke så lett. Vi vet ikke hvor lenge vi kan bo her. Husleien øker hele tiden, så det blir vanskelig å bo her, og jeg kan ikke spare penger til å kjøpe egen bolig. Jeg liker ikke å flytte hele tiden. Det påvirker barna og er ikke bra for dem. (Enslig mor, 3 barn, flyktningbakgrunn)

Aktualitet

Mange kommuner ser etter nye måter å tilby boligløsninger for husholdninger som faller utenfor det ordinære boligmarkedet, som i dag preges av en sterk eierlinje. I Norge forekommer leieboliger særlig blant lavinntektsgrupper og som en kortvarig løsning blant unge. Utleiemarkedet preges av lite egnede boliger, for eksempel boliger som ikke oppfyller krav i byggteknisk forskrift (TEK), blant annet krav til dagslys i rom for varig opphold, rømningsveier eller høyde på himling. Det kan dreie seg om leiegårder hvor utleier sjelden eller aldri utfører vedlikehold som hun/han egentlig plikter å gjøre regelmessig (Leieboerforeningen, 2019).

I 2022 var det om lag 110 000 kommunalt disponerte boliger i Norge. En undersøkelse blant alle norske kommuner (Holmøy, 2018) viser at andelen utleieboliger som brukes til vanskeligstilte blant kommunale boliger, er på 56 % (de øvrige er omsorgsboliger og boliger tildelt uten behovsprøving/tjenesteboliger). I Norge opplever syv prosent av alle husholdninger trangboddhet, og hovedsakelig er dette husholdninger med mange barn. Jo flere barn, jo mer trangbodde er familiene. I Oslo er 59 % av husholdningene med tre barn eller flere, trangbodde, mot 8 % av husholdningene uten barn. Trangboddhet kan føre til forsterkning av kognitive vansker og psykiske problemer hos beboere, at vedlikeholdsbehovet øker og at innklimaet påvirkes i negativ retning, særlig dersom ventilasjonsanlegget ikke er tilpasset bruken av lokalene (Byggforskserien, 2016).

Flere initiativer for å promotere tilvisingsavtaler involverer nå byggenæringen, Husbanken og kommuner. Tilvisingsmodellen bidrar til flere boliger som kommunen kan disponere i det private utleiemarkedet, og kan være et viktig verktøy for å møte det store behovet for utleieboliger til vanskeligstilte i kommunene og samtidig tilby en bokvalitet som ivaretar beboernes behov og legger til rette for økt livskvalitet. Tilvisingsavtaler har vært i bruk i varierende omfang siden 2014, men har foreløpig ikke blitt gjennomført i mange kommuner, og boligprosjekter med slike avtaler har i liten grad vært studert. De studiene som fins, har hovedsakelig undersøkt ordningens måloppnåelse, organisering og rammevilkår for utbyggerne. Denne undersøkelsen setter derfor søkelyset på bo- og boligkvaliteten i prosjektene og beboernes erfaringer med dem.

Tilvisingsboliger i Ringsaker kommune

Ringsaker kommune har siden 2015 inngått tilvisingsavtaler med private aktører for å sikre boliger til vanskeligstilte husholdninger. Det betyr at kommunen har avtaler med private utbyggere (utleier) om at 40 % av boenhetene i nye boligprosjekter kan "tilvises" husholdninger som av ulike grunner ikke makter å skaffe bolig på egenhånd. Leietakere som er tilvist av kommunen inngår husleiekontrakt med utleieselskapet i henhold til husleieloven på ordinære vilkår, og NAV stiller med garanti til erstatning for depositum. Utbygger tilbys

gunstig finansiering i Husbanken med forutsetning om at det inngås en tilvisingsavtale mellom utleier og kommunen i 20 år. Husbanken stiller fem krav til profesjonell boligforvaltning:

- 1) Selskapet må ha som formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte etter avtale med kommunen.
- 2) Utleieforholdet skal baseres på balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser.
- 3) NAV-garanti eller tilsvarende kommunal garanti må aksepteres som sikkerhetsstillelse.
- 4) Leietakere som ikke er tilvist av kommunen, skal tilbys minimum fem års leiekontrakter.
- 5) Det må foreligge en signert tilvisingsavtale. Boliger med tilvisingsavtale medfører ingen økonomiske forpliktelser for kommunen.

Fordi Ringsaker kommune har vært tidlig ute med utvikling av utleieboliger med tilvisingsavtaler, sitter ansatte på mye erfaringsbasert kunnskap om hvordan boligene oppleves og påvirker beboernes livskvalitet. Kommunens arbeidsmåte vises også til som et eksempel til etterfølgelse på Husbankens nettsider. Dette er kunnskap som kan overføres til andre norske kommuner.

Denne rapporten presenterer en undersøkelse som bygger videre på og utvider forprosjektet publisert i rapporten *Eie først – Barna først: Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?* (Denizou et al., 2021). Rapporten for forprosjektet konkluderer blant annet med at målene for livskvalitet og bedret sosial posisjon så langt ser ut til å være oppnådd i Kongsvinger, men at det er usikkert om ikke disse også kunne vært oppnådd ved langsiktige leieforhold i egnede sentrumsnære boliger. I lokale boligmarkeder, hvor det ofte er vanskelig å få til langtidsleie av egnede boliger, er det derfor viktig å undersøke flere mulige modeller for å framskaffe boliger.

Siden denne rapporten om tilvisingsavtaler er en forlengelse av rapporten fra 2021 (Denizou et al., 2021), er det naturlig at det noen steder finnes tekststykker som tilsvarer beskrivelser og analyser fra sistnevnte rapport.

Det aktuelle prosjektet tar for seg to utradisjonelle tilnærminger til boligsosialt arbeid: For det første ser vi særlig på hvordan leie med tilvisingsavtaler kan påvirke vanskeligstilte barn og familiemedlemmers livskvalitet. Dernest sammenlikner vi dette med Eie først-modellen for slik å utvikle kunnskap om hvorvidt disse familiene blir selvhjulpne og livskraftige enheter. Ved å få mer kunnskap om likheter og ulikheter i betydningen av modellene for lavinntektsfamiliers livskvalitet, og hvordan den ene eller begge viser seg å gi løsninger som bidrar til ønskede forbedringer, vil vi kunne gi anbefalinger for videreutvikling og spredning av ordningen med tilvisingsavtaler.

I dette prosjektet har forskergruppa hovedsakelig samarbeidet med Ringsaker kommune og prosjektet *Utleieboliger med tilvisingsavtale*. Samtidig er det opprettholdt dialog med Kongsvinger kommune og deres prosjekt Eie først som en sammenliknende komponent.

1.2 Mål og problemstillinger

Hovedmålet med prosjektet er å undersøke betydningen og verdien av disposisjonsform for familienes opplevelse av og utvikling av livskvalitet. Dette skal gjøres ut fra 1) familiens synsvinkel, og 2) sosialarbeidernes og kommunen synsvinkel.

I forprosjektet var Kongsvingers modell for eierskap tema. I dette oppfølgende prosjektet har vi studert Ringsakers bruk av tilvisingsavtaler. Slik har den aktuelle studien en målsetting om

i første rekke å undersøke tilvisingsboliger som disposisjonsform, og dernest å sammenlikne ulike boformer representert ved eie som har vært prioritert i Kongsvinger, og leie som settes først i Ringsaker.

Dette har gitt innsikt i hvilke utfordringer lavinntektsfamilier har, og hvorvidt eller i hvilken grad disposisjonsformen påvirker hva slags bolig de har mulighet til å bo i, samt hvordan disposisjonsformen og boligen påvirker livskvalitet med særlig blick for autonomi, livsmestring og framtidstro.

Delmål har vært å få mer kunnskap om følgende:

- Om og hvordan disposisjonsformen (eie/leie) påvirker familiene, boligen og nabolaget.
- Hvor lenge familiene ønsker å bo der, og hvilken disposisjonsform de ønsker for framtidig bolig.
- Hvordan familiene opplever at disposisjonsform og bolig påvirker deres livskvalitet med særlig tanke på autonomi, livsmestring og framtidstro.
- Hvilke tjenester og støtte beboerne trenger for at disposisjonsformen skal fungere tilfredsstillende (med tanke på økonomi, vedlikehold av bolig med mer).

1.3 Nyere forskning

Det som trekkes fram av nyere forskning her, er ikke en fullstendig oversikt, men et utvalg som er ment å belyse aktuell problematikk rundt disposisjonsform av bolig og sammenhenger med mestring, livskvalitet og tilhørighet. Vi ser at det er gjort lite forskning knyttet direkte til tilvisingsavtaler som er hovedfokus i vårt prosjekt. Ikke desto mindre vil vi vise til annen forskning på bolig og disposisjonsform som relevant for å belyse vår tematikk. Det aktuelle prosjektet har fokus på tilvisingsavtaler i Ringsaker, samtidig som vår ambisjon er å koble det opp til og gjøre (om enn begrensede) sammenlikninger til selv-eie slik som i prosjektet Eie først i Kongsvinger. Vi henviser interesserte lesere til ytterligere forskning som er å finne i rapporten *Eie først – Barna først* (Denizou et al., 2021).

Eie først – Barna først

Resultatene fra forprosjektet (Denizou et al., 2021) viser flere eksempler på at selveid bolig gjennom "Eie først – Barna først"-modellen har ført til bedre livskvalitet for familiene som er intervjuet. Nedenfor følger noen momenter fra Denizou et al. (2021). Å eie bolig for første gang har gitt dem en stabil bosituasjon, større bolig og bedre kvalitet enn de noen gang har opplevd i leid bolig. De ser seg selv som en "mer normal familie" og "lik andre", og føler de har bedret sin sosiale posisjon. De etablerer et hjem; de pusser opp og dekorerer slik de selv ønsker. Det blir lettere å etablere gode rutiner i hverdagen – å gjøre lekser og samle familien til måltider. Det ser ut til at barna oppnår bedre skolerelateter, at det er bedre samarbeid med skole og barnehage samt økt kontakt med naboer. Barna tar oftere med seg venner hjem. En del foreldre opplever større mulighet for utdanning/jobb, nytt håp og tro på framtiden gjennom økt opplevelse av sosial inklusjon – "å være som de andre" – og de er "deltakere i nabolagets fellesskap".

Som det kommer fram i Denizou et al. (2021), uttrykker informantene emosjonelt velvære og lettelse ved å eie bolig. Følelsene de beskriver er: større ro og trygghet, mindre stress i hverdagen, stolthet. Det ser ut til at familiene får økt motivasjon og mestring ved å kunne øke den materielle velstanden gjennom oppussing av boligen (verdiøkning) og muligheten for å kunne skape boligkapital og arv til etterkommende generasjon. De positive effektene beboerne forteller om, bekreftes av de ansatte i NAV. Forprosjektet peker imidlertid på enkelte utfordringer, som at modellen står i et avhengighetsforhold til det lokale boligmarkedet. Når boligprisene stiger, vil det bli vanskeligere å finne boliger som familiene har råd til å kjøpe. Modellen krever utstrakt oppfølging og opplæring av familiene i starten. Resultatene støtter opp om kommunens mål om å bygge opp et leiemarked som kan bidra til større fleksibilitet i "Eie først – Barna først"-modellen og supplere den.

Vår studie bekrefter resultatene i en studie utført av Holm et al. (2020). De har undersøkt modellen Barna-først i fire pilotkommuner (Kongsvinger, Drammen, Kragerø og Ringerike), og inkluderte også 10 kontrollkommuner som ikke ga startlån på betingelser etter modell fra Barna-først. De ser at tilnærmingen har størst potensial i kommuner hvor utleiemarkedet er dårlig utviklet, for eksempel i Kongsvinger. Kommunene som er skeptiske til å gi startlån med gunstige betingelser, slik som Kongsvinger kommune gjør, har mer tro på at en målsetning om boligkjøp i framtiden gir bedre motivasjon for arbeidsdeltakelse. De ser på det som "bedre å hjelpe flere som nesten er i mål med å kunne kjøpe sin egen bolig, enn å hjelpe et fåtall som er langt unna å kunne oppnå det samme".

Påvirkning av disposisjonsformen på livskvalitet

Andre studier finner at disposisjonsform av bolig og boligmiljø tydelig påvirker grad av tilfredshet med boligen. De som eier boligene, oppfatter generelt boligen og omgivelsene som mer positive enn de som leier i private eller kommunale boliger (Dyb, 2020). De som eier egen bolig, er mer fornøyde med sine boliger og nabolag og føler seg mer sosialt integrert enn leietakere. Videre peker Dyb på at vanskeligstilte som regel må kjøpe bolig i de rimelige segmentene i markedet, og at valg av nabolag og generelle bo- og boligkvaliteter derfor er begrenset.

Boligsituasjonen har innvirkning på blant annet identitetsdannelse, opplevelse av stigma og av medborgerskap for dem som er ikke har mulighet til å eie bolig i Norge, som er et "land av boligeiere" (Vassenden et al., 2012). Det å være boligeier utgjør en symbolsk grense mellom de "verdige" og "mindre verdige", "innenfor" og "utenfor" (Vassenden, 2014).

Men det fins også flere studier som viser at positive resultater ikke forholder seg til disposisjonsformen, men til andre variabler. Stabilitet og mindre flytting er for eksempel mer avgjørende for barns utdanning enn disposisjonsformen (Holupka & Newman, 2012). Trangboddhet påvirker barns skolegang mer enn boligtype eller eierskap (Bourassa et al., 2016). Det kan også være negative sammenhenger mellom å eie bolig og helse, fordi høy gjeld kan skape uheldige helseeffekter (Pollack et al., 2010). Manglende kunnskap til å følge opp vedlikehold av eget hus kan også være belastende (Tighe & Mueller, 2013).

Nabolagets betydning for bokvalitet

Barn som vokser opp i nabolag med godt nærmiljø, ser ut til å tilegne seg samfunnsnyttig kapital og sosiale og kulturelle kompetanser i større grad enn barn og unge som vokser opp i belastede nabolag (Andersen & Brattbakk, 2017). Hvordan de påvirkes av nabolaget, påvirkes av alder, kjønn, sosioøkonomisk posisjon, etnisitet og majoritets- eller minoritetsposisjon. De fleste norske studier om nabolag omhandler imidlertid Oslo. Få tar for seg nabolag på mindre steder.

Nabolaget har med andre ord mye å si for oppvekstvilkår. Når beboerne har kontakt med naboer og får muligheten til å skape et sosialt miljø i nabolaget, kan man forvente positive effekter. Boliger for vanskeligstilte familier i rurale områder kan være spesielt utfordrende fordi det ofte er stor avstand mellom boligen og sentrumsfunksjoner. Dette er særlig problematisk for familier som ikke har bil og bor i områder med lite tilrettelagt offentlig transport. Tilstedeværelsen av møteplasser kan være viktig for sosial inkludering hos familier med lav inntekt (Bech-Danielsen & Stender, 2017).

I mer urbane områder er barn og unge ofte misfornøyd med tilgang til grøntarealer (Verhetsel & Witlox, 2006). Generelt er dette med tilgang til grønne lekeområder noe som nevnes i flere studier (Ferguson et al., 2013). I tillegg er barn opptatt av trafikk og trygghet (Verhetsel & Witlox, 2006). Nabolag av lavere fysisk kvalitet kan ha negativ innvirkning på både voksne og barns mentale helse (Ferguson et al., 2013). Det er også funnet korrelasjoner mellom det å bo, eller å vokse opp, i et nabolag med mye kriminalitet og redusert psykologisk velvære (Chua

et al., 2017). Nabolaget kan også ha betydning for i hvilken grad stressende livshendelser går innpå en. En studie har vist at naturområder kan ha en dempende virkning på effekten av livsstress på psykologisk velvære (Wells & Evans, 2003).

Tilvisingsavtaler

Sørvoll og Løset (2017) har undersøkt samfunnsvirkninger av ulike typer boligsatsninger i 10 norske kommuner. De trekker blant annet fram Hamarøymodellen som et tidlig eksempel på samarbeid mellom kommunen og private aktører for å løse kommunens mangel på utleieboliger. Målet der var å utvikle en modell hvor kommunen ikke måtte eie og drifte boligene selv, med de utgiftene det måtte innebære. Husbanken orienterer om at Helse- og velferds-etaten i Oslo kommune utviklet konseptet om tilvisingsavtale i 2009 for å øke antall utlei-ere som ville tilby utleieboliger til vanskeligstilte, uten å binde kommunen til leiekontrakter. I 2012 fattet Bystyret i Oslo vedtak om tilvisingsavtale, som i 2013 ble tatt i bruk i prosjektet Bjørnåsen syd (Søndre Nordstrand). Husbanken videreutviklet modellen med krav til profesjonell utleie, sammen med maler og arbeidsprosesser som nå benyttes av flere kommuner i Norge. I mars 2015 gjennomførte Ringsaker kommune første utlysning med tilvisingsavtale.

Ordningen med tilvisingsavtaler er samfunnsnyttig ved at den frambringer flere egnede boliger for vanskeligstilte uten at kommunen har økonomiske forpliktelser og bidrar til en profesjonalisering av leiemarkedet. Utvikling av slike boliger er imidlertid ikke økonomisk lønnsom uten støtte fra Husbanken (Frisell et al., 2020) og endringer i låneutmåling og tilskudd gjør den uforutsigbar for utbyggerne.

Få tilvisingsavtaler er inngått de siste årene, selv om byer som Oslo nevner økt bruk av tilvisingsavtaler som et virkemiddel i *Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021–2030*. Hva årsaken til det kan være, er drøftet i en masteroppgave. Birkeland (2017) har undersøkt utleiers mulighetsrom i forbindelse med tilvisingsavtaler, og hun finner at Husbankens lån til utleieboliger/tilvising er et sentralt virkemiddel for modellen med tilvisingsavtaler. Ifølge Birkeland er modellen godt egnet i mindre kommuner, men vanskelig gjennomførbar på steder hvor tomteprisene er høye, selv med gunstig lån fra Husbanken. Det kan føre til at utleieboliger bygges på steder med de rimeligste tomtene, som også kan være de mest sosialt belastede.

Bosetting av flyktninger

De fleste kommuner jobber for å bosette flyktningene så sentralt som mulig for å unngå sosial isolasjon, samtidig som de søker spredning i vanlige nabolag (Søholt et al., 2018). Lokalisering av boliger vurderes som viktigere for integrering enn boligkvalitet. Få egnede boliger i det lokale boligmarkedet, skepsis til flyktninger og høyere husleie til flyktninger enn andre leietakere bidrar ifølge Søholt et al. til å vanskeliggjøre bosetting av flyktninger. Kommunalt disponerte utleieboliger som tilbys med tilvisingsavtale kan derfor være et sentralt virkemiddel nettopp for å framskaffe boliger til flyktninger (Johannesen, 2017). Samtidig ser vi at barn med innvandrerbakgrunn i økende grad blir overrepresentert – de utgjør 6 av 10 barn i lavinntektsfamilier (Espeland & Normann, 2021). Det tilsvarer at 39,1 prosent av alle barn med innvandrerbakgrunn lever i familier med lav inntekt (Espeland & Normann, 2021). Blant barn med innvandrerbakgrunn er det størst antall barn som har flyktningbakgrunn fra Somalia, Syria, Irak og Eritrea (Espeland & Normann, 2021).

Boligsosiale hensyn i kommunale planer

Ifølge Holm et al. (2020) er boligsosiale hensyn ofte svakt forankret i kommunenes overordnede planer. Fedje et al. (2023) har nylig undersøkt virkninger av å innføre mulighet til å stille krav om en andel kommunale boliger eller boliger med tilvisingsavtaler i reguleringsplaner. Undersøkelsen viser at bruk av reguleringsplaner kan bli et sentralt virkemiddel for å påvirke sammensetningen av beboere i nye boligprosjekter og unngå at de blir forbeholdt

bestemte grupper av befolkningen. Ved å gi kommunene mulighet til å stille krav om disposisjonsform vil de kunne ta tydelige boligsosiale hensyn i arealplanleggingen. Det ser ut til at forankring og eierskap i det boligsosiale feltet er sårbart for utskiftninger av kommunalt ansatte både på ledelsesnivå og operativt nivå.

Forskningsprosjektet Bopilot (Støa et al., 2022) har hatt som mål å styrke kommunenes innovasjonsmuligheter i boligutviklingen. Trondheim kommunes rolle som pådriver for etablering av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold har vært et av studiemålene. Bopilot viser at boligfeltet er svært sammensatt og angår mange ulike etater i kommunen. For å nå målet om en sosialt bærekraftig boligutvikling, synliggjør Bopilot at det er behov for omfattende pådriverarbeid hvor det må jobbes på tvers av sektorer og etater i kommunen.

1.4 Teoretiske perspektiver: Hjem, mestring og livskvalitet

Hensikten med denne gjennomgangen er å gi et overblikk over noe av det teoretiske grunnlaget som ligger til grunn for vår forståelse og analyse av sammenhenger mellom bokvalitet og livskvalitet hos lavinntektsfamilier. Siden betydningen av bokvalitet og livskvalitet har stor betydning for barns utvikling, skole og utdanning, sosial mobilitet og livsløp, inkluderer vi særlig faktorer som påvirker barn og unge. Det aktuelle prosjektet står som nevnt i sammenheng med det tidligere prosjektet gjennomført i Kongsvinger med fokus på Eie først, og slik er det teoretiske grunnlaget i rapportene til dels overlappende. Selv om det grunnleggende er delvis overlappende teoretisk fundert, er det her tilført mer fra særlig psykologisk teori. Vi henstiller interesserte lesere til rapporten *Eie først – Barn først* (Denizou et al., 2021).

Bolig og livskvalitet

Boligens betydning for livskvalitet er et stort felt i miljøpsykologien (Clayton & Saunders, 2012) og folkehelsevitenskapen (Shaw, 2004). Utilstrekkelig boligforhold, for eksempel trangbodddhet, kan være relatert til psykiske påkjenninger og mentale helseproblemer, ha langvarig negativ påvirkning på barns utvikling og virke ødeleggende på foreldre-barn-relasjoner (Taylor et al., 1997; Evans et al., 2003). Boligen har betydning på flere nivåer, og hvilken form for betydning den har, er tett knyttet til nabolaget og området den ligger i. For å dele dette opp kan det være nyttig å skille mellom 1) fysiske, 2) estetiske og 3) symbolske betydninger (Grønseth et al., 2016).

De fysiske forholdene kan forme hverdagens praksiser, for eksempel hvordan egenskaper ved boligen muliggjør besøk eller lekselesing. De estetiske aspektene preger boligens betydning for rekreasjon og vakre eller rytmske opplevelser, for eksempel utsikt til grøntområder, eller boligens estetiske kvaliteter. Symbolsk sett er boligen også viktig for selvtillit og mestring, gjennom hvilke assosiasjoner boligen gir beboerne og utenforstående. Boligen påvirker slik både status og sosial posisjon (Hauge, 2009; se også Grønseth et al., 2016).

Det å fritt kunne velge bolig selv kan også indirekte være knyttet til høyere sosial status ettersom det generelt er slik at folk med høyere sosioøkonomisk status i større grad kan kjøpe seg ut av ugunstige boforhold (se for eksempel Evans, 2003). Det å kunne velge har vært diskutert i litteraturen og koblet til såkalt "empowerment", altså at et friere valg gir en klarere opplevelse å være en aktør (Brown & King, 2005). Noe som kanskje ikke er så overraskende.

Selv om det finnes en del forskning, så vet vi fortsatt relativt lite om betydningen av boligens fysiske tilstand for trivsel, velvære og mental helse. Her er det viktig å presisere at dersom det er snakk om boliger med lav standard som mangler bad eller innlagt vann, eller hvor det lekker fra tak, så er situasjonen en helt annen (se Ferguson et al., 2013). I Norge er boliger stort sett av en viss kvalitet. På den annen side kan det være at sosial sammenlikning gjør at det likevel kan være problematisk å bo i bolig av noe lavere kvalitet enn for eksempel omgangsvenner. En studie viste at unge barn som bodde i boliger av lavere kvalitet og hadde lavere sosioøkonomisk status hadde forhøyde nivåer av kortisol (Blair et al., 2011).

Stedstilknytning handler om båndet mellom en person og et sted. Det er grunn til å tro at dette er viktig for å se seg selv i en sammenheng, skape mening i tilværelsen og for livskvalitet generelt (Lewicka, 2011; Scannell & Gifford, 2017). Det er gjort forskning på stedstilknytning og flyktninger som antyder at det å knytte seg til et sted er viktig for deres psykologiske velvære (Beiser et al., 2011; Kale, 2019). Det tar noe tid å etablere en tilknytning til et sted, og det kan være omstendigheter som gjør at dette er spesielt vanskelig for enkelte grupper.

Bolig og hjem

Bolig og hjem er begreper som ofte brukes om hverandre. Med referanse til tidligere rapporter (Denizou et al., 2021; Grønseth et al., 2016) viser vi til at bolig omhandler en fysisk struktur og ly, mens hjem refererer til et opprinnelsessted, privatliv og rekreasjon. Videre kommer det fram at hjem innebærer mening knyttet til et geografisk område, et fysisk referansepunkt, en emosjonell tilknytning, et symbol for individet og familiens identitet. Hjem er ofte knyttet til et sted, men kan også være et forestilt rom som assosieres med bestemte ideer og følelser – både positive og negative. Slik kan hus og bolig i varierende grad bli erfart som hjem. Et "hjem" eksisterer ikke "av seg selv", men skapes kontinuerlig ved hverdagsaktiviteter og praksiser. Slik forstår vi "hjem" som en prosess av å skape og oppleve måter "å bo og tilhøre" på (Blunt & Dowling, 2006, s. 23). Rapoport (1982) viser til betydningen av selv å velge bolig og interiør slik at det reflekterer egen identitet. Hvis det ikke er valgt eller kan endres på, gir det mindre mulighet for å skape et "hjem". Boligeie, heller enn boligleie, gir større mulighet til å presentere seg selv. Like fullt kan langtidsleid bolig gi mange av de samme mulighetene. Hjem har styrke i seg til å danne identitet, i og med at folk lever og skaper opplevelser av seg selv gjennom "hjem". Alt i alt ser vi boligen som et viktig sted for å skape en opplevelse av "hjem" slik dette står i relasjon til og spiller inn i våre følelser av velvære, trivsel, tilhørighet, selv og identitet (Grønseth & Thorshaug, 2022).

Minoriteter og flyktninger

Blant lavinntektsfamiliene er husholdninger med innvandrerbakgrunn overrepresentert, og utgjør det som ofte omtales som "minoritetsfamilier". I et minoritetsperspektiv får vi fram betydning av sosial posisjon, stigma, diskriminering og kulturell variasjon slik det spiller inn i overgripende prinsipper om likestilte rettigheter og tilgang til sosial- og velferdstjenester, som del av prosesser av mangfold og inklusjon i storsamfunnet (Grønseth, 2010; 2012).

Mange minoritetsfamilier og vanskeligstilte er flyktninger, og kan ha vært eksponert for boliger og bosteder av svært varierende kvalitet. En svensk studie av flyktninger i asylmottak indikerer høyere forekomst av symptomer på depresjon og angst og risiko for PTSD. De framhever at det ser ut til å være betraktelig bedre livskvalitet blant flyktninger i mer permanent bolig og mener bokvalitet er av stor betydning (Leiler et al., 2019).

Omgivelser og mestring

På et overordnet nivå kan vi si at vårt hjem og våre boforhold er sentrale for hvordan vi utvikler og tilpasser vår identitet, våre livsløp og vår atferd til omgivelsene, eller situasjonen vi befinner oss i. Slik sett kan vi si at livsmestring og hvordan vi regulerer oss selv, er knyttet til hvordan vi planlegger og håndterer livshendelser, tilpasser oss situasjoner eller forsøker å endre på oss selv (Carver & Scheier, 1982), for eksempel ved å ta utdanning eller ta et stressmestringskurs. Samtidig kan vi håndtere og mestre situasjoner og livshendelser ved å endre på omgivelsene rundt oss, for eksempel ved å flytte til et annet sted eller å pusse opp. Det kan være et poeng å være oppmerksom på dette og reflektere rundt hva som gjør at noen ønsker å flytte fra ett sted til et annet, eller hvorfor enkelte kvaliteter ved boligen kan være passende for noen, men ikke passe godt for andre. I tillegg kan boligen bidra til livsmestring og selvregulering ved at det er et stabilt og trygt sted hvor man kan hvile, både mentalt og fysisk, for å nevne ett eksempel. For barn er det vist at naturområder i nærheten og boliger (ofte eget rom) er viktig for selvregulering (Korpela et al., 2002) – og deri håndtering og mestring av omgivelser, situasjoner

og hendelser. Også for voksne kan naturområder i nabolaget være viktig for å håndtere negativ affekt (Korpela, 2003).

Barns utvikling og flytting

Innen psykologien er det vanlig å ta utgangspunkt i Bronfenbrenners bioøkologiske modell (Bronfenbrenner & Evans, 2000) når man diskuterer kontekst for barns utvikling i form av de fysiske omgivelser. Denne teoretiske modellen setter barnet i midten og vurderer påvirkninger langs noe som kalles eksponeringsdimensjoner; disse er varighet, frekvens, intensitet, avbrytelser og "timing". For eksempel kan det være at et lavere nivå av støy er mer akseptabelt enn et høyere nivå (intensitet), men dersom det er konstant støy fra for eksempel en flyplass i nærheten, kan det ha relativt stor innvirkning på psykologisk utvikling på grunn av varighet, selv om det er av lavere intensitet.

Boligen er noe av det som kan skape det stabile fysiske grunnlaget for barns utvikling. Det gir grunnlag for rutiner og sikkerhet samt for en opplevelse av stabilitet. Boligkvalitet i seg selv kan være viktig, men det er grunn til å tro at det å flytte ofte er uheldig. Det er vist i flere studier at det å flytte ofte har betydning for psykologisk tilpasning, akademiske prestasjoner og sosiale relasjoner (Ferguson et al., 2013). En norsk studie viste også at de som flyttet ofte i barndom/ungdomstid oftere droppet ut av skolen, oftere hadde lavere lønn som voksne og ble foreldre tidligere, og muligens kan det være noe verre å flytte ofte i ungdomstiden (Tønnessen et al., 2016). Dette kan muligens handle om manglende varighet av sosiale relasjoner. Det er selvfølgelig vanskeligere å holde på venner dersom man flytter fra dem.

Boligkvalitet og bokkvalitet

Boligkvalitet og bokkvalitet brukes ofte om hverandre. Det er imidlertid meningsfylt å skille mellom begrepene. I denne rapporten omtaler vi boligkvalitet som kvaliteter ved boligene og bygningene som handler om planløsning (brukskvalitet, møblerbarhet og størrelse), materialer og inneklima (blant annet luftkvalitet, dagslys og lydforhold).

Bokkvalitet dreier seg om egenskaper ved et boforhold som, i tillegg til fysiske aspekter som lokalisering av boligen eller tilgjengelighet til lune uterom, også omfatter sosiale aspekter. Identitetsskapende, trygge og inkluderende omgivelser og møteplasser, opplevelsen av å bli sett og hørt gjennom beboerinvolvering, muligheten for sanselige opplevelser, skapt av lys, lyd, lukt, farger og materialbruk, er også viktige elementer ved bo- og boligkvalitet (Denizou & Rockseth, publiseres 2023). Selv boliger med store funksjonelle mangler kan ha kvaliteter som veier opp for manglene (Støa et al., 2006). Det kan være stor takhøyde/volum, eller bare det å kunne bo i "egen" bolig og at boligen betraktes som midlertidig, og er ett trinn på veien mot en bedre bolig, starten på en boligkarriere. Et visst skjønn, basert på kunnskap om den aktuelle beboergruppa, må derfor utvises når boligkvalitet skal vurderes.

1.5 Rapportens oppbygning

Etter en beskrivelse av metoden i kapittel 2, beskriver kapittel 3 den nasjonale og lokale konteksten for utvikling og bruk av tilvisingsavtaler. Avslutningsvis i kapittel 3 gis en oversikt over krav som kommuner kan sette til slike avtaler. Resultater presenteres i kapittel 4, 5 og 6, henholdsvis resultater fra intervjuer med kommuneansatte, resultater fra vurdering av et utvalg boliger og resultater fra intervjuer med beboere. Kapittel 7 inneholder forskernes refleksjoner rundt de to ulike modellene for framskaffelse av boliger, samt boligkvaliteter og oppfølging av beboere og organisering. Kapittel 8 gir noen konkluderende bemerkninger, antyder noen implikasjoner for praksis og tematikker for videre forskning.

2. Metode og gjennomføring

2.1 Kvalitativ studie

Dette prosjektet er fundert i kvalitativ metode og analyse for å utvikle dybdekunnskaper og en helhetlig forståelse av den kontekst som omgir prosjektets fokus på boligleie med tilvisingsavtalers betydning for livskvalitet. Ved bruk av kvalitativ metode har vi fokusert på å utvikle erfaringsnær dybdekunnskap sammen med betydningsfulle tematikker og kontekster for innsikt i lavinntektsfamiliers boligforhold og hvordan boligforhold påvirker mestring og livskvalitet.

Som i det tidligere forskningsprosjektet gjennomført i Kongsvinger om Eie først (Denizou et al., 2021), legger vi vekt på et brukerfokus med subjektiv opplevelse av mestring og livskvalitet, sammen med kognitive og emosjonelle vurderinger av egne liv (Diener, 2000). Vi framhever særlig hvordan bolig og det fysiske miljøet virker inn på livskvalitet gjennom hvordan beboere oppfatter trekk ved miljøet og hvordan det samsvarer med egne behov og verdier. De temaene som tas opp i intervjuene, tar utgangspunkt i forskningsspørsmålene og fysiske kvaliteter ved miljøet som påvirker livskvalitet (se også Poortinga et al., 2004).

Forskergruppa har anvendt kritisk tematisk analyse (Braun & Clarke, 2019) for å identifisere, analysere og rapportere mønstre og temaer i datamaterialet. Den tematiske analysen går utover en ren beskrivelse av dataene idet den brukes i argumentasjon for å belyse forskningsspørsmålene i prosjektet. Videre har vi benyttet dataprogrammet NVIVO som systematiserer, koder og tematiserer data, komplementert med forskerkollektivets "tradisjonelle" manuelle analyse for kvalitetssikring.

Empirien er innhentet høsten 2022 og våren 2023.

2.2 Intervjuer

Intervjuer med beboere

Intervjudeltakerne i denne undersøkelsen er valgt ut av kommuneansatte som har spurt beboere som er tilvist fra kommunen og formidlet deres kontaktinfo til forskergruppa. Forskergruppa var i dialog med kommuneansatte om rekrutteringsprosess og utvalgskriterier og søkte å sikre intervjudeltakere i familier med barn, et variert ståsted og grunnlag for å motta tilvisingsavtale. Ikke alle som ble spurt, takket ja til å delta i undersøkelsen, men vi oppnådde deltakelse som sikret det antall prosjektet siktet mot. Bare én familie av totalt sju som ga samtykke til å forskergruppa tok kontakt, unnløt å inngå avtale for intervju. I alt er det utført intervjuer med seks beboere.

Intervjuene har funnet sted i beboernes bolig/hjem, og intervjuelengden har vært på rundt en time. Det er gjort notater under alle intervjuene og opptak av samtalene med ett unntak, fordi opptak var uønsket av beboerne. Intervjuene er alle gjennomført med to forskere til stede, noe som gir mulighet til å konferere med hverandre i etterkant og kvalitetssikre dataene. Intervjuene var lagt opp som en semi-strukturert samtale med vekt på flytende dialog og beboernes mulighet til å selv fortelle og trekke fram ting de ville si.

I fem av seks intervjuer er det benyttet tolketjeneste over telefon for å sikre best mulig kommunikasjon mellom intervjuer og informanter med utenlandsk bakgrunn og reduserte norskferdigheter. Å tolke over telefon har den fordel at beboerne i større grad kan beholde anonymitet i forhold til tolken. På den annen side kan telefontolking gjøre det tyngre å oppfatte og avklare misforståelser og inkludere ikke-verbale signaler i samtalen. Generelt vil det å bruke tolk kunne begrense beboernes spillerom og en god flyt i samtalen. Særlig ved utdyping av spørsmål og temaer kan det oppstå misforståelser og vanskeligheter i tolkeprosessen.

Sentrale temaer i intervjuene med beboere var 1) hvordan boligkvalitet og tilvisingsavtalen egner seg for familien og hvordan den påvirker familiens hverdag, deltakelse på relevante sosiale arenaer og tanker om framtiden, 2) hvordan tilvisingsbolig gir anledning til egne tilpasninger, skaper hjemfølelse og påvirker opplevelse av nabolag, og 3) hvordan bolig og nabolag påvirker barnas hverdag og utvikling, og relasjonen mellom foreldre og barn.

Rapporten viser fotografier av boligene innen- og utendørs tatt med beboernes samtykke.

Intervju med kommuneansatte

Ved oppstart av prosjektet gjennomførte vi et dagsseminar der forskergruppa inviterte kommuneansatte som står ansikt til ansikt med familiene som er del av kommunens prosjekt "Boligutleie med tilvisingsavtale". Deltakere var NAV-veileder, helsesøsterleder, barnekoordinator og fagrådgiver ved boligsosialt arbeid. Seminaret hadde en semi-strukturert ramme som åpnet for deltakernes mulighet til å diskutere kommunal boligproblematikk og tilvisingsavtaler slik de håndteres og oppleves i de ulike ansattes posisjoner og stillinger. Temaer for dagen rettet seg særlig mot barnefamiliers boforhold, sosialt ulike boligområder og samarbeid mellom de aktuelle involverte etater. Videre ble det diskutert rekrutteringsprosess og utvalg av beboere til forskningsprosjektet.

I tillegg til dagsseminaret gjennomførte vi to individuelle intervjuer, henholdsvis ansatt ved boligavdelingen og ved NAV. Sentrale temaer i intervjuene med sosialarbeiderne var: 1) Hvordan velges familier til tilvisingsboliger, 2) Hva slags oppfølging gis til familiene, 3) Hvilken betydning tror du tilvisingsavtaler har for familiene, 4) Hvordan påvirker tilvisingsboliger sosialarbeiderne praksis, og 5) Hvordan påvirker tilvisingsboliger tverrfaglig samarbeid?

Vi har i tillegg hatt samtaler med en av de store utleieaktørene i kommunen.

Workshop

Forskergruppa gjennomførte en fulldags workshop der vi inviterte kommuneansatte i relevante stillinger – som kommunerådgiver, ansatte i boligavdelingen i Bygg og eiendom, NAV, helsestasjon og barnekoordinator – i både Kongsvinger og Ringsaker kommune. Slik sikret vi diskusjon og sammenlikning av de to kommunenes ulike boligprosjekter, henholdsvis Eie først – Barna først og Utleiebolig med tilvisingsavtale. Overordnet fokus for felles utveksling og diskusjon var rettet mot spørsmål om hvordan disposisjonsformen påvirker familienes livskvalitet fra kommuneansattes synsvinkel. Hensikten med møtet var todelt: at de to kommunene kunne utveksle og diskutere erfaringer som kan nyttiggjøres i eget arbeid, samtidig som forskergruppa kunne nyttiggjøre seg diskusjonene som datagrunnlag.

Dagen inkluderte erfaringer fra Kongsvinger med fokus på prosjektet Eie først – Barna først og utvikling av boligpolitisk plan, og erfaringer fra Ringsaker med fokus på Utleiebolig med tilvisingsavtaler og boligsosialt arbeid. Fra forskergruppa ble det gitt innspill fra forskningsfeltet som belyste relevante perspektiver på særlig bolig og livskvalitet, bolig og hjem, mestring og boligkvaliteter. Diskusjonene kretset rundt følgende temaer:

- kommunal boligutvikling, boligpolitikk og boligsosialt arbeid
- privat utleiemarked – private boligutbyggere
- boligkvaliteter
- barns utvikling og deltakelse; barns beste
- samspillet mellom psykisk og somatisk helse, økonomi, og omsorg og oppfølging

Workshopen ble fulgt opp med et to timers digitalt møte for videre utveksling og diskusjon. Forskergruppa gjorde notater under begge møtene.

Tabell 2.2. Kjennetegn ved familiene og boligene	Antall (n = 6)
Enslig forsørger	4
Flyktningfamilier	4
Barnefamilier med barn i skolealder	5
Barnefamilier med barn i barnehage	1
Boligblokk	5
Sokkelleilighet	1
Botid i nåværende bolig mer enn ett år	1
Trangbodhet	3

2.3 Evaluering av bo- og boligkvalitet

Befaring

Tidlig i prosjektperioden deltok forskerne på en felles befaring med representanter fra kommunen for å få oversikt over den aktuelle boligmassen og hvor den er lokalisert.

Granskning av dokumenter

Det er gjort en arkitektfaglig vurdering av bo- og boligkvaliteten i et utvalg av prosjektene som familier leier innenfor ordningen om tilvising. Vurderingen er hovedsakelig basert på granskning av tegninger fra rammesøknadene som Ringsaker kommune, ved kart og byggesaksavdelingen, velvillig har sendt til oss. Utvalget representerer hovedsakelig boliger hvor vi har intervjuet beboere, men også andre eksempler på boligprosjekter med tilvisingsboliger. Vi har i tillegg sett på relevante utleieannonser funnet på nettsidene til to sentrale utleiefirmaer i kommunen, samt bilder fra "Street View" på Google Maps.

Vurderingskriterier

Kriteriene vi har brukt for å vurdere boligens planløsninger omfatter hovedsakelig krav i gjeldende byggteknisk forskrift da tilvisingsboligene i utvalget ble bygd, som regel TEK10. I TEK10 er overordnet krav til rom rundt formulert slik: "Rom skal være tilpasset sin funksjon, ha tilstrekkelig størrelse og plass til fast og løs innredning."

TEK10 og TEK17 har begge krav til fri gulvplass til sirkulasjon og betjening (som ivaretar nødvendig plassbehov for rullestolbruker), men regulerer ikke hva boligen skal inneholde av møbler, utstyr og innredning. Flere krav er lempet i TEK17 i forhold til TEK10. Det gjelder blant annet krav til innvendig bod på minst 3 m² i TEK10. TEK17 har ikke dette kravet lenger. Når det gjelder romhøyder, hadde TEK10 funksjonskrav til romhøyde (tilpasset til forventet bruk) med en preakseptert ytelse på 2,4 m minimumshøyde i rom for varig opphold.

De fleste kravene er formulert som funksjonskrav og gir derfor rom for tolkning. Det kan aktørene utnytte til noe positivt, som innovative løsninger som oppfyller TEK, eller til å prosjektere med minimumsløsninger. TEK gir ikke annet enn minimumskrav til byggverk og uteoppholdsarealer, men veiledningen til forskriften inneholder enkelte råd om hvordan bygninger kan bli bedre enn det minimumskravene tilsier. Til syvende og sist er det opp til utvikler og byggherre spesielt (her kommunen), og arkitekten til en viss grad, om boligprosjektene får bedre bokvalitet enn det TEK krever (Denizou, 2017; Høyland et al., 2012). Dette har ikke alltid vært tilfelle. Husbanken har tidligere hatt en framtrødende rolle for å ivareta bo- og boligkvalitet.

Til dette kommer det fram fra ansatte i Husbanken, at de i et notat til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) i forbindelse med implementeringen av tilvisingsmodellen sommeren 2015 foreslo at merkrav på kvalitetsområdet universell utforming bare kunne fravikes i et mindre antall boliger i prosjektet. På dette tidspunktet forventet Norge en høy ankomst av flyktninger fra Syria. KMD ønsket ikke kvalitetskrav utover TEK fordi det ble

antatt at tilleggskrav kunne forsinke framskaffelse av boliger. Husbanken fikk likevel et mandat om at boligene skulle være "egnet". Dette løste Husbanken ved å ha tett dialog med kommunen når behovet for utleieboliger ble utlyst. Kommunen ville som følge av dialogen kunne etterspørre boligprosjekter med egnet beliggenhet, boligsammensetning, størrelse mv. Husbanken har også satt en nedre grense på 25 % ettroms boliger i prosjektene. Fra 2021 ble det mulig å inkludere eldre som målgruppe for utleieboliger med tilvisingsavtaler. I slike prosjekter kreves det at boligene har samme kvaliteter som ved Lån til boligkvalitet – livsløpboliger.

Vi har derfor valgt å støtte vår vurdering av bokkvalitet på flere kriterier enn krav i TEK og benytte utvalgte kriterier fra Husbankens tidligere minstestandard,¹ se tabell 2.3, som vi mener fortsatt er relevante. Minstestandarden definerer kriterier for generelle boligkvaliteter i forhold til det antallet beboere boligen er tiltenkt. Den spesifiserer møbleringsmål, nødvendig be-
tjeningsareal for møbler og innredning, samt sirkulasjonsareal, det vil si plassen som trengs til forbindelser mellom rom og mellom møbler og innredning.

Tabell 2.3. Et utvalg relevante kriterier fra Husbankens minstestandard

Plassbehov for stue-/kjøkkenareal oppfylt når:		
Toroms	25 m ² og 6 spiseplasser	
Treroms	30 m ² og 6 spiseplasser	Kjøkken kan deles av som eget rom med vindu.
Fireroms	35 m ² og 8 spiseplasser	Kjøkken kan deles av som eget rom med vindu.

Videre skal stua være egnet for samvær for beboere og gjester, og det skal være fri plass til passasje og lek. En stuebredde på minst 3,5 m, målt langs vindusvegg, skal gi plass til sofa-gruppe, reoler og fjernsyn. For å få plass til nødvendig kjøkkenutstyr og lagring av mat skal det være plass til minst 4 lm kjøkkenbenk og minst 2 lm overskap.

I tillegg til funksjonell kvalitet på boligene er aspekter ved bokkvalitet vurdert. Det gjelder kriterier som lokalisering og kvaliteter i felles utearealer og boligområdet som helhet, samt visuell kvalitet i boligprosjektene. Det fins flere vurderingssystemer som inkluderer utearealer og lokalisering, for eksempel Guttus 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by (Guttu, 2008) eller kvalitetsrosen (Denizou & Rokseth, publiseres i 2023), men disse ligger på et annet detaljnivå enn det vi sikter mot i denne undersøkelsen. Guttu et al. (2004) foreslår seks elementer som viktige for beboeres trivsel og livskvalitet: helse og sikkerhet, sosiale forhold, tilgjengelighet til tjenester og fasiliteter, sentral beliggenhet, rom for fritidsaktiviteter, kultur-
arv og estetiske aspekter som støtter identitet og stedstilhørighet.

For å få en forståelse av hvordan boligene og boligområdene oppleves, har vi, så langt det lot seg gjøre, innhentet beboernes egne erfaringer om bo- og boligkvalitet gjennom intervjuene. Deres erfaringer i bruk av boligene flettes inn med vurderingene av boligkvalitet i analysen.

Trangboddhet

Ifølge SSB defineres trangboddhet som følger:

Husholdninger regnes som trangbodd dersom:

- *Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom*
og
- *Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.*

Tidligere tok ikke definisjonen hensyn til annet enn forholdet mellom antall rom og beboere. Følt trangboddhet antas i større grad å forholde seg til en kombinasjon av dette og boligens

¹ Innført 1992 og avskaffet i 2005.

areal. Det definisjonen fortsatt ikke tar høyde for, er om rom er slått sammen eller er spesielt store. Om boligene som er med i utvalget er trangbodde, framkommer i vurderingen av dem.

2.4 Ethiske vurderinger

Prosjektet er meldt inn til NSD i samsvar med gjeldende regelverk. Det er innhentet samtykke fra informantene til behandlingen av personopplysninger. Samtykkene samsvarer med kravene i artiklene 4 og 7 ved at de er frivillige, spesifikke, informerte og utvetydige bekreftelser som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Dersom informantene kan identifiseres i datamaterialet, vil de ha følgende rettigheter: åpenhet, informasjon, innsyn, retting, sletting, begrensning, underretning og dataportabilitet.

Opptak av intervjuene er utført med en diktafon-app på mobilen. Appen er tilknyttet et nett-skjema, og intervjuene lagres automatisk som filer på sikret nett. Alle dataene er brukt på en måte som sikrer informantenes anonymitet, og ingen av dem kan føres direkte tilbake til reelle personer. Der det er beskrivelser av familier er disse konstruert på bakgrunn av våre data, men tatt fra flere ulike intervjuer og satt sammen annerledes. Dette gir troverdige beskrivelser uten at gjenkjenning av personer blir mulig.

Av hensyn til informantenes anonymitet, og fordi sitatene i mange av tilfellene allerede er oversatt ved hjelp av tolk, er alle lett omskrevet slik at de får en tilnærmet bokmålsform. Slik oppnås best mulig anonymitet, meningsinnhold og leservennlighet.

3. Boligpolitiske mål og utleie

3.1 Lavinntektsfamilier – boligsosialt arbeid – kommunal boligpolitikk

Den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, *Alle trenger et trygt hjem (2021–2024)* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020), målretter og forsterker den boligsosiale innsatsen. Det å bo godt og trygt framheves som viktig for å kunne danne familie, ta utdanning, delta i arbeidslivet og ta vare på helsa. I den forbindelse legges det vekt på boligen som en fysisk struktur for et sosialt liv som gir tilhørighet og tilknytning til et nabolag og nærmiljø. Boligsosialt arbeid handler om å finne fram egnede boliger og bistå vanskeligstilte på boligmarkedet til å håndtere sine boforhold (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2020). I dag bor tre av fem barn i familier med svak økonomi i leid bolig, og det å gå fra leie til eie forstås som det mest sentrale tiltaket for å hindre at fattigdom går i arv (Regjeringen.no). Slik sett retter regjeringen fokus på eierskap heller enn langsiktige og stabile leieforhold som den beste disposisjonsformen, samtidig som leie skal være et trygt boligalternativ.

Målet i den nasjonale strategien om at *Leie skal være et trygt alternativ*, skal bidra til å styrke leietakeres rettigheter og kommunenes handlingsrom. Det gjelder for eksempel vurdering av lengre minstetid på husleiekontrakter og flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022) trådte i kraft 1. juli 2023 og tydeliggjør kommunenes ansvar for organiseringen og planleggingen av boligtilbudet til vanskeligstilte gjennom den generelle boligplanleggingen. Kommunene kan selv bestemme type og omfang av bistand som gis. Bistanden kan gjelde:

veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

3.2 Hva er en tilvisingsbolig?

Hensikten med tilvisingsboliger er å gi kommunen tilgang til flere boliger for utleie. Samtidig får kommunen bosatt andre grupper enn de aller mest vanskeligstilte, og kommunale boliger frigjøres dermed for dem som trenger det aller mest. Ordinære utleieboliger og kommunalt disponerte utleieboliger i samme boligområde skal bidra til å sikre en blandet leietakergruppe og til å oppnå normalisering og integrering i større grad.

Lån og tilskudd til utleieboliger

Husbanken kan gi lån til private selskaper som har til formål å bygge, rehabilitere eller kjøpe utleieboliger under forutsetning av at utbyggeren inngår en samarbeidsavtale med kommunen om løpende samarbeid og forvaltning av boligene. Avtalen gir kommunen en eksklusiv rett til å tilvise 40 % av boligene i et boligprosjekt til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene eies av utleier i hele 20-årsperioden, men kommunens tilvisingsrett bortfaller etter 20 år. En tilvisingsavtale medfører ingen økonomiske forpliktelser for kommunen. Leietakerne har ordinær husleiekontrakt med utleier.

Størrelse og antall kan variere fra noen få boliger til boligområder med flere leilighetsbygg. Når prosjektet har fire boliger eller færre, vil kommunen få tilvisingsrett til alle boligene.

Tilskudd er tidligere gitt til minst ett av boligprosjektene med tilvisingsavtale i Ringsaker, men i en periode har de vært trukket tilbake. Tilskudd til utleieboliger med mål om å skaffe boliger for flyktninger er midlertidig gjeninnført for 2023. I de tilfellene et utleieprosjekt får både lån og tilskudd, kan kommunen henvise søkere til alle boligene i prosjektet.

Husbankens lån til utleieboliger til vanskeligstilte er en sentral del av finansieringen av tilvisingsboliger. Husbanken definerer målet med lånet som følger:

Lån til utleieboliger til vanskeligstilte skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der (Husbanken, 2023).

Egnet bolig

Husbanken (2023) utdyper hva som menes med egnethet. Egnethet handler om standard, størrelse, funksjoner og lokalisering. I veilederen erkjennes det at egnethet vil være forskjellig fra person til person. For eksempel vil en utleiebolig hvor det skal bo eldre, være egnet dersom den prosjekteres som livsløpsbolig. Dette er en viktig erkjennelse som fordrer at beboernes behov er (godt) kjent. Et spørsmål er hvordan disse behovene kan identifiseres og ivaretas.

Hva som er en *egnet* bolig, er likevel ikke klart definert.

Larvik kommune har gjort et forsøk på å definere hva egnethet innebærer (Larvik kommune, 2018). I sine retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger vurderer kommunen en bolig som egnet basert på boligens størrelse i forhold til antall medlemmer i husstanden (se § 12). Larvik kommune regner med trangboddhet i kommunale boliger, og at for eksempel tre-fire barn bør kunne dele soverom. Behov for fysisk tilrettelegging og nødvendig nærhet til tjenestetilbud er også kriterier for egnethet ifølge kommunens retningslinjer.

Ordinære leieavtaler

Gjennom Husbankens krav til profesjonell boligforvaltning skal ordningen bidra til å profesjonalisere utleiemarkedet slik at økonomisk vanskeligstilte får tilbud om boliger med god bolig- og bokvalitet og forutsigbare leieavtaler. Leietakere som er tilvist av kommunen, inngår husleiekontrakt i henhold til husleieloven på ordinære vilkår, og NAV stiller med garanti til erstatning for depositum. Alle leietakerne betaler samme husleie, uavhengig av om de er tilvist eller ikke.

Leieavtalen skal være på tre år, som kan fornyes. Dette er en alminnelig regel ved utleie og minste tid som er mulig, med mindre leieavtalen er på ubestemt tid.

Leietakere som ikke er tilvist av kommunen, skal få tilbud om minimum fem års leiekontrakter i prosjekter med tilvisingsboliger. Ifølge Husbankens veileder for lån er dette viktig for å skape bostabilitet, spesielt for barnefamilier (Husbanken, 2023). Videre, påpekes det i veilederen at "utleieboligene skal være egnet for låneordningens målgruppe, og bør spres i vanlige og gode bomiljøer".

Ansatte i Husbanken forteller at kommunene ikke ønsket mer enn treårs kontrakter for personer som tilvises, dette for å unngå "innlåsingseffekt" i utleieboliger. Det er fokus på at beboerne skal videre i boligkarrieren, med mål om kjøp og selveie. Kontraktstiden er likevel et minstekrav, og det er anledning til å inngå lengre leiekontrakter samt tidsubestemte kontrakter som bidrar til økt botrygghet. Dette er spesielt aktuelt for eldre som velger å flytte inn i en utleiebolig med tilvisingsavtale. For en profesjonell utleier er det en stor fordel med lange leiekontrakter fordi det gir mindre administrasjon. For privatpersoner som leier ut del av egen bolig, er situasjonen annerledes.

3.4 Målgruppa for tilvisingsboliger

Målgruppa for tilvisingsboliger er bare en liten andel av dem som trenger hjelp til å skaffe seg bolig. Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres i strategien *Alle trenger et trygt hjem (2021–*

2024) som "dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

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

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5).

Gruppa vanskeligstilte på boligmarkedet har en overvekt av enslige, innvandrere og store barnefamilier. Det er ingen homogen gruppe, og inkluderer også bostedsløse, personer med rusproblemer, psykiske lidelser og personer som har behov for bolig med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

De som kvalifiserer til kommunal bolig, har som regel langt flere utfordringer enn bare økonomi. Mange trenger oppfølging fra kommunen på flere arenaer (helse, skole, arbeid m.m.) og har inntekt under fattigdomsgrensen og under krav til å få startlån. Det forventes imidlertid at gruppa som blir tilvist, ikke trenger slik oppfølging, og boligtildeling ved tilvising går til dem som ikke har problemer med rus og psykiatri.

Inntektsgrunnlag til beboerne som får tilvisingsbolig kan bestå av et bredt spekter med ytelser utover lønn: uføretrygd, barnebidrag, barnetrygd, avklaringspenger, sosialhjelp og bostøtte, men likevel på langt nær strekke til vanlige forbruksutgifter. For mange flyktninger kan det være vanskelig å oppnå uføretrygd. Mange har vanskelige traumer knyttet til opplevelser i hjemlandet som bidrar til nedsatt arbeidsevne. Når årsaken til nedsatt arbeidskapasitet oppsto før de kom til Norge, har de heller ikke rett til trygd, noe som gjør at sosialhjelp blir deres eneste inntektskilde (Denizou et al., 2021).



Resultater

4. Kommunal praksis

4.1 Ringsaker kommune: Trend mot færre barn som bor trangt og dårlig

Generelle karakteristikk

Ringsaker kommune ligger ved Mjøsa i Innlandet fylke, og er plassert mellom byene Hamar og Lillehammer. Det er to tettsteder i Ringsaker: Moelv og Brumunddal som er administrasjonssentrum. Kommunen er Norges største hyttekommune med mer enn 7 000 fritidsboliger sentrert ved Sjusjøen og Ljøsheim. Ringsaker er en av Norges største landbrukskommuner (Ringsaker kommune, 2021), preget av skogbruk og jordbruk med mye industri bygd opp rundt dette, samt en stor mekanisk industri.

Kommunen har et lavt utdanningsnivå, hvor videregående utdanning dominerer (SSB, 2023c), sammenliknet med fylkesnivå og landsnivå (SSB, 2023d) (se tabell 4.1.1). Den største sektoren for arbeid er varehandel, hotell og restaurant, samferdsel, tjenesteyting og eiendom, etterfulgt av helse og sosialtjenester, og industri/sekundærnæring på tett andre og tredje plass (SSB, 2023c).

Tabell 4.1.1

Utdanningsnivået i Ringsaker sammenliknet med fylket og landet som helhet. Kommunen har en overvekt av videregående utdanningsnivå.

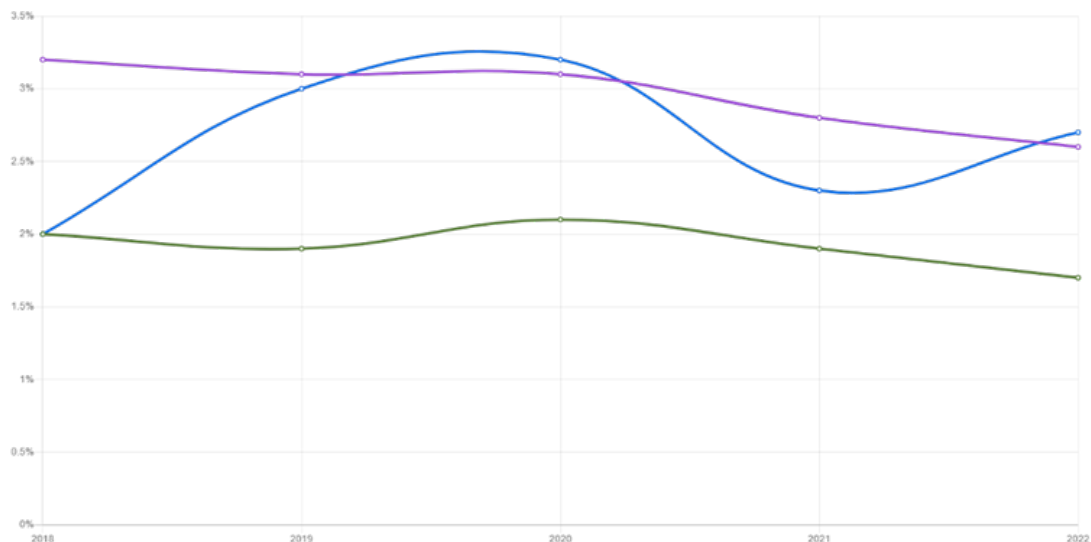
Utdanningsnivå	Ringsaker	Innlandet	Norge
Grunnskole	29,1 %	28,8 %	24,6 %
Videregående	41,1 %	44,1 %	39,6 %
Fagskole	3,1 %	3,9 %	3,9 %
Kort: universitet og høyskole	20,9 %	16,6 %	20,3 %
Lang: universitet og høyskole	5,8 %	6,6 %	11,5 %

Distriktet strekker seg over et stort areal. Det gjør at 42,8 % av barna i kommunene får skuss med skolebuss (SSB, 2023c). Denne andelen er større enn landsgjennomsnittet, som er på 21,4 % for hele landet utenom Oslo, hvor gjennomsnittet er 23,3 % (SSB, 2022a). Dette har betydning for framkommelighet og mobilitet ettersom mange av de intervjuede lavinntektsfamiliene ikke har tilgang til bil eller har sertifikat, og dermed har offentlig transport eller gange som hovedmåte for transport.

Boligtyper og disposisjonsform

Boligtyper og disposisjonsform i Ringsaker kommune har en stor overvekt av selveide boliger og eneboliger. I 2022 eide 80 % av innbyggerne sine egne boliger, 17 % leide, mens 3 % hadde andels- og aksjeeie som sitt boforhold (SSB, 2023c). I 2022 var det 12 035 eneboliger i Ringsaker, sammenliknet med 1 173 tomannsboliger og 1 660 rekkehus som andre og tredje største kategori av boligtype (SSB, 2023a). I kommunen er det mange som eier sin egen bolig, og enebolig er den vanligste boligtypen. Det er i gjennomsnitt 2,12 personer per husholdning og 5,3 % kan regnes som trangbodd. I alt 1 824 personer bor dermed trangt med få rom og få kvadratmeter (SSB, 2023b). Den boligsosiale monitoren fører oversikt over barn og unges boforhold, og en av faktorene er trangboddhet. Ringsaker kommune har en nedadgående trend i barn som bor i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt (Husbanken, 2022). Denne trenden er pågående, og Ringsaker kommer bedre ut enn landsgjennomsnittet og Kongsvinger som har svingninger.

Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	2018	2019	2020	2021	2022
Norge	3,2%	3,1%	3,1%	2,8%	2,6%
Ringsaker	2%	1,9%	2,1%	1,9%	1,7%
Kongsvinger	2%	3%	3,2%	2,3%	2,7%



Figur 4.1.1. Grafen viser en svak nedgang i barn i husholdninger med lav inntekt som leier og bor trangt i Ringsaker kommune og på landsnivå, mens det er svingninger for Kongsvinger kommune (Husbanken, 2022).

Befolkning

Populasjonen i Ringsaker er i svak vekst. Det er en innlandskommune med relativt lavt innbyggertall i forhold til areal, med 32 innbyggere per kvadratmeter (SSB, 2023c). Ringsaker hadde i 2022 sitt største vekstår i folketallet med en økning på 402 personer og som etterlot kommunen med 35 475 innbyggere i utgangen av 2022 (Myrstad-Nilsen, 2023). Ringsaker hadde stor tilflytting av flyktninger fra Ukraina, men tallene viser at økningen i folketallet også kommer av tilflytting fra andre kommuner. Utvandringstallet har holdt seg relativt stabilt over tid. Tilflyttingen til kommunen gir også et økende behov for boliger. Det er i hovedsak tilflytting som skaper økning i befolkningstallet, da det blir født færre enn det dør (SSB, 2023c). I andre kvartal i 2023 hadde Ringsaker kommune en vekst på 52 personer. Veksten er en kombinasjon av fødsler og innvandring. Det er en del norskfødte med innvandrerforeldre, hovedsakelig fra østeuropeiske land, som kommer til eller oppholder seg i Ringsaker kommune. Per januar 2023 kommer de fleste personer i Norge med flyktningbakgrunn fra Syria, deretter følger Ukraina, Somalia, Eritrea, Irak og Afghanistan (SSB, 2023e). På kommunenivå skilles det ikke mellom innvandrere og flyktninger i SSBs statistikk, men i Ringsaker kommune kommer den største gruppa med innvandrerbakgrunn fra Polen og Litauen, deretter følger Ukraina, Syria, Somalia og Eritrea, i synkende rekkefølge (SSB, 2023c).

Vi kan anta at demografien i Ringsaker kommune dermed likner den på landsbasis, med muligens en større prosentandel av flyktninger fra Ukraina. Flere av de som er intervjuet til denne undersøkelsen, har flyktningbakgrunn.

Husleie

Tilvisingsboliger leies som regel ut til gjengs leie, og det er derfor interessant å undersøke leiepriser. SSB fører ikke oversikt over husleie for alle kommuner. Gjennomsnittlig leie for en

toroms i hele landet var på 9 880 kr i 2022. Leiemarkedsundersøkelsen gjennomføres av SSB årlig (SSB, 2022c). Denne undersøkelsen inkluderer ikke tall på kommunenivå, men i forhold til sentralitet. Ringsaker kommune er klassifisert som et tettsted med over 20 000 innbyggere. Som vist i tabell 4.1.2, er leieprisene i slike mellomstore kommuner noe lavere enn landsgjennomsnittet både i totalpris per rom og i forhold til gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

Tabell 4.1.2

Antall rom	Hele landet per mnd.	Gjennomsnittlig kvm pris	Tettsted over 20 000 innbyggere	Gjennomsnittlig kvm. pris
1 rom	8 050	3 910	6 520	3 290
2 rom	9 880	2 530	8 470	2 120
3 rom	11 560	2 160	9 990	1790
4 rom	12 990	1 830	11 440	1 550
5 rom eller flere	14 180	1470	13 720	1 380

Ringsaker kommune blir brukt av Husbanken som eksempel på prosessen om hvordan en tilvisingsavtale blir til (Husbanken, 2023). Tabell 4.1.3 eksemplifiserer dette gjennom et lavt antall godkjente boliger med startlån på landsbasis og på regional basis (SSB, 2022b).

Tabell 4.1.3 viser blant annet at det er få søkere som får avslag om kommunal disponert bolig i forhold til resten av landet, noe som kan tyde på at dekningen er god, takket være blant annet satsingen på utleieboliger med tilvisingsavtaler.

Tabell 4.1.3

	Ringsaker	Landsdekkende
Antall disponerte kommunale boliger (2022)	745	110 531
Disponerte kommunale boliger per 1 000 innbyggere	21	20
Andel søkere som har fått avslag på kommunal bolig (i prosent)	8	31
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån per 1 000 innbyggere	1,9	1,4
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1 000 innbyggere	17,1	18,5

4.2 Planlegging av boliger med tilvisingsavtaler i Ringsaker

Dette punktet er basert delvis på informasjon vi har fått gjennom intervjuer av ansatte i kommunens boligavdeling og NAV, og delvis på dokumentgransking. Kommunens boligsosiale arbeid er forankret hos kommuneledelsen, og bruk av tilvisingsavtaler drøftes til enhver tid ut fra kommunens behov for boliger til vanskeligstilte. Kommunen har en intern koordinator som i tillegg til å være kontaktperson inn til Husbanken også bidrar i samarbeidet mellom de ulike enhetene i kommunen og de private utbyggerne. Fokuset er bredt, og inkluderer eldre, flyktninger, barnefamilier og unge med psykiske funksjonshemninger.

Bo- og boligkvalitet: Hvilke krav kan kommunen sette?

Husbanken stiller ikke krav til boligkvalitet i utleieboliger utover gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK), og TEK gir bare minimumskrav til boliger. Se pkt. 2.3 for krav i TEK.

Kommunen kan imidlertid sette spesifikke krav til boligkvalitet for boligene som leies ut med tilvisingsavtale, og Husbanken nevner denne muligheten i sin veileder.² Lillehammer kommune har for eksempel satt krav om at utleier skal bidra til utvikling av et godt bomiljø

² Husbanken påpeker i sin veileder til lån (2023) at eventuelle lokale kvalitetskrav vil framkomme i kommunens utlysning. Husbanken vil også vurdere om boligene er egnet for målgruppa.

gjennom tett oppfølging av leietakerne. Utleier blir bedt om å beskrive hvilke ressurser og metoder de vil bruke i forvaltningen av boligene, for eksempel hvor mye tilstedeværelse det skal være i boligområdet, og hvordan bomiljøet skal tilrettelegges og følges opp. Samarbeidsavtalen med utleieselskapet avklarer målgrupper for tilvising, samarbeidsmøter, ansvarsfordelingen mellom foretaket og kommunen og andre forhold som er viktig for oppfølging av bomiljøet.

Kommunen kunne i enda større grad vært involvert i planleggingen og utformingen av de 98 boligene med tilvisingsavtaler som allerede er tatt i bruk. Kommunen ønsker i fremtiden å innta en tydeligere rolle i planlegging og utforming. En person med sosialfaglig kompetanse har vært sentral i utviklingen av tilvisingsavtaler i kommunen. I framtidige prosjekter vil en fagressurs på boligsosialt arbeid og en ergoterapeut fra kommunen i samarbeid med utbyggere utvikle boliger som samsvarer både med de vanskeligstiltes og kommunens behov. Kommunen har en såpass stor portefølje med tilvisingsboliger at de kan bygge på erfaringer fra disse for å gå innspill til de neste som skal bygges.

De ansatte har blant annet erfart at familiene har behov for boliger som er enkle å drifte ut fra deres ulike kulturelle bakgrunner og preferanser for drift av boliger gjennom årstidene, og som har en husleie som bidrar til bostabilitet. Det er ønskelig med boliger med robuste kvaliteter, overflater som tåler å bli brukt mye, med enkel betjening og mindre bruk av digitale hjelpemidler for drift.

I kommende prosjekter ønsker kommunens referansegruppe at det legges større vekt på de vanskeligstiltes behov når det planlegges å bygge boliger – enten det er i kommunal regi eller i samarbeid om tilvisingsboliger med private. Det er imidlertid en krevende øvelse å forutse hva målgruppa deres og kommunen vil trenge av boliger de neste 20 årene. De største leilighetene som tilbys i dag, er treroms leiligheter på opp til rundt 70 kvadratmeter for de aller største. I dag fyller familier opp alle treroms leilighetene de disponerer. Køyesenger brukes i store familier, det er gjerne to barn per rom. Deres mål er derfor blant annet å få langt flere familieboliger. Flere av de tidligere prosjektene preges av mange små enheter fordi de den gangen skulle dekke boligbehovene til enslige flyktninger.

Størrelsen på prosjektene

Størrelsen på prosjektene har betydning for om utbyggere ønsker å engasjere seg videre. Det er tidkrevende for utleier å jobbe med tilvising og samarbeide med kommunen. Informanter fra kommunen nevner at private aktører som bare har noen få boliger i kommunen, vurderer å trekke seg ut av utleieboligsatsingen om de ikke får utvide porteføljen, og heller satse fullt og helt på næringsseidom. Det er viktig med et visst omfang av boenheter for blant annet å få stordriftsfordeler. En utfordring med rask vekst og utvidelse i porteføljen er imidlertid Husbankens krav til egenkapital på 15 % i prosjektene.

Kriterier for tilvising

Ringsaker kommune har utarbeidet kriterier for tildeling av kommunal bolig.³ Disse kriteriene ligger til grunn for vedtak om bolig og var de som gjaldt på tidspunktet da vi intervjuet beboerne. Som følge av den nye boligsosiale loven (se pkt. 3.1) er disse kriteriene til revidering. Vi gjengir likevel de mest sentrale.

Retningslinjene gjelder for alle boliger som Ringsaker kommune disponerer til utleie for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, det vil si både kommunale boliger og utleieboliger med tilvisingsavtale. Målgruppa er personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet og ikke har andre muligheter til selv å skaffe seg bolig. Det kan være på grunn av

³ [Kommunal bolig - Ringsaker kommune](#)

dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer eller manglende kunnskaper om det norske boligmarkedet.

Husholdningens totaløkonomi (inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelser o.l.) vurderes av kommunen. Svak økonomi er en fellesnevner for de som får hjelp av kommunen til å skaffe seg bolig, men i prinsippet kan søkeren ha sikker inntekt, for eksempel en uføretrygd, og likevel få bistand. Grunner til det kan være at søkeren har utfordringer med å gå på visning, ikke kjenner til leiemarkedet, har svake norskkunnskaper, og ingen oppsparte midler. Mange sliter psykososialt. Kommunen tar hensyn til at "det kan være forhold ved personen selv, uavhengig av økonomiske forhold, som gjør at vedkommende ikke klarer å skaffe seg bolig".

Boliger med tilvisingsavtale er i praksis et tilbud for dem som klarer seg relativt bra og ikke er i aktiv rus – de skal kunne bo sammen med "folk flest". De som har større utfordringer, prioriteres til kommunale boliger. I de aller fleste norske kommuner er kommunale boliger myntet på personer som ikke bare er vanskeligstilte på boligmarkedet, men også har tilleggsutfordringer som rusavhengighet og/eller psykiske lidelser.

Når en familie søker, er det første som undersøkes om søker fyller vilkårene for vedtak (at søker kvalifiserer for kommunalt disponert bolig). Når det er klarlagt, er det familiens behov som bestemmer hvor den får tilbud. Siden kommunen disponerer få store boliger med god nok standard, tar de kontakt med de private eierne for å finne en utleiebolig med tilvisingsavtale.

En gang i måneden har boligavdelingen rutinemessige møter med de største utleieaktørene hvor de går gjennom hva som fins av ledige leiligheter. Utleierne er raske med å gi kommunen beskjed om ledige boliger. Hvis familien trenger tre rom, blir de tilvist til et boligprosjekt hvor en treromsleilighet er ledig. Man får tildelt der det er egnet bolig. Alle tilvisingsboligene er fylt opp til enhver tid.

Vedtak om leie av kommunal bolig kan bortfalle dersom søker ikke tar imot tilbud om bolig, eller dersom søker ikke lenger oppfyller vilkårene for å få hjelp til å leie bolig. Ellers fornyes vedtaket hver gang leietakeren ønsker å fornye leiekontrakten. Ved fornying av vedtak vurderer kommunen om boligen fortsatt er egnet.

4.3 Oppfølging av beboere med tilvisingsavtaler i Ringsaker

Husleie og betalingsevne

Nivå på husleien er et sentralt aspekt, som kommunen kan mene noe om når utbygger skal velges. Flere motstridende hensyn skal balanseres. Beboerne skal oppleve at husleien er på et rimelig nivå (som NAV kan akseptere) og som tillater at de kan bli boende, mens utbygger ønsker lønnsomhet i prosjektene. I utgangspunktet skal tilvisingsboligene ha gjengs leie⁴. Ringsaker kommune har en praksis der kommunen og utleier setter opp et dokument som viser omforent leienivå på alle boligene. Dokumentet signeres av begge parter og tjener som dokumentasjon ved søknad om lån til utleieboliger i Husbanken.

Enhver beboer skal betale egen leie, og de betaler samme leie som beboerne med ordinære avtaler.

Mange med tilvising får støtte fra NAV med økonomisk sosialhjelp til livsopphold, som blant annet omfatter bolig. Når økonomien blir god nok, vil beboer få redusert støtte fra NAV og betale en større andel av husleien selv. Informanten fra boligavdelingen kan fortelle at mange beboere velger å flytte på grunn av den totale husleiebyrden, noe som intervjuene med beboerne bekrefter, se pkt. 6.2.

⁴ Gjengs leie er et gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold som gjelder liknende husrom på liknende vilkår, og må ikke forveksles med markedsleie. Markedsleien er den man fastsetter ved starten på utleieforholdet. [huseierne.gjengs leie](#)

I Ringsaker opplever ansatte at det følger tillegg til husleie som leietakere anser som boutgifter, men som ikke nødvendigvis blir sett på som boutgifter hos Husbankens bostøtte eller hos NAV. Tilleggene omfatter kommunal vannavgift, månedlige tillegg for servicetjeneste (125 kroner per måned) for å få hjelp til bytte av kullfilter på kjøkkenet, batteri i røykvarsleren og dørlåsen en gang i året, samt internett. Leilighetene har egne vannmålere, og vann betales a konto etter eget forbruk og kommer derfor også som tillegg. En ny kommunal avgift for transport av vann og kloakk er estimert til 700 kroner per måned per husstand.

I kommunale boliger reguleres husleien alltid ved ny kontraktinngåelse, og Ringsaker kommune tar også utgangspunkt i "gjengs leie" ved fastsettelse av den, men vannavgift og vaktmestertjenester er alltid inkludert. Kommunale boliger og tilvisingsboliger kan vanskelig sammenliknes på pris, kommunen eier en eldre boligmasse, med enklere og mindre sentrale boliger. Likevel anslår en informant fra kommunen at gjengs leie for en ettroms som kommunen eier selv, ligger på rundt 7 500–8 000 kroner per måned (inkludert vaktmestertjeneste og vann), mens en tilsvarende stor tilvisingsbolig vil koste 9 500–10 000 kroner per måned. Med tilleggene kan forskjellen komme opp mot 4 000 kroner mer hver måned.

Den kommunale referansegruppa for tilvisingsboliger ønsker at leietakerne trives og blir boende lengst mulig i boligene de blir tilvist. Da fungerer tilvisingsavtalene etter hensikten.

Lengden på husleieavtalen

Som hovedregel er husleieavtalen på tre år og fornybar, se pkt. 3.2. Ifølge en ansatt i kommunen er det uproblematisk å forlenge leiekontrakter så lenge de ikke har vært misligholdt. Ifølge kommunens retningslinjer kan det også gis tidsubestemte leieavtaler. Dette siste er ikke noe de profesjonelle utleierne tilbyr beboerne som er tilvist, men annonser for ordinære utleieboliger viser at det kan tilbys ordinære leietakere. Det kommer fram av samtale med en av utleierne at de som regel tilbyr femårskontrakter til beboere på det ordinære utleiemarkedet.

Oppfølging av beboerne og samarbeid internt i kommunen

Boligavdelingen, som blant annet tildeler boligene, har månedlige møter med Psykisk helse og rustjeneste. I disse møtene kan boligavdelingen for eksempel spørre om en beboer som sliter med betaling av husleia, kan få hyppigere besøk i en periode:

Det mangler betaling av to husleier, er det lenge siden dere har vært inne hos henne?

Boligavdelingen samarbeider ved behov i enkeltsaker med Barneverntjenesten, NAV, enheten for tjenestetildeling og av og til politiet.

Ingen i kommunen ønsker at beboere skal miste boligtilbudet sitt, og de ansatte strekker seg langt for å hjelpe dem. Ikke alle beboerne trenger mye hjelp, men informanten fra Boligavdelingen ser et økende behov for utvidet oppfølging av de leietakerne som trenger dette. Oppfølgingen det er behov for, er praktisk boveiledning, håndtering av bolig, husleie og dialog med nabolag. Til sammen vil en slik helhetlig oppfølging kunne bidra til bostabilitet og godt bomiljø.

Informanten fra boligavdelingen forteller at flere med tilvisingsavtaler er blitt oppfordret til å søke om startlån i de tilfellene det er aktuelt. Erfaringer fra kommunen er at flere med flyktningbakgrunn har benyttet startlån og kjøpt egen bolig.

Behov for flere utleieboliger i kommunalt eie

Kommunen har ikke økonomi til å bygge alle boligene de trenger selv, og utleieboliger med tilvisingsavtale er et godt og viktig supplement til de kommunale boligene. Ledelsen i kommunen ønsker å utvikle flere tilvisingsavtaler, men Ringsaker trenger også flere egne utleieboliger. I kommunale boliger har kommunen full råderett og større fleksibilitet til å

hjelpe de med størst utfordringer og sykdom, som personer med kombinert rus- og psykiske helseproblemer, de som ikke klarer å betale i tide, ikke overholder husleiereglene og forstyrrer naboene.

De ansatte i boligavdelingen samarbeider og drøfter regelmessig med utleierne og løfter leieboernes utfordringer og ønsker. Det kan oppleves enklere å drøfte åpent innad i kommunens egne enheter da disse kan dele relevante opplysninger uten å bryte taushetsplikten. Overfor private aktører må kommunen tilstrebe et godt samarbeid og god dialog, men her vil kommunen ha taushetsplikt om enkelte forhold.

Det kan i enkelte tilfeller oppleves noe mer smidig og enkelt å gi et helhetlig hjelpetilbud til leietakere i kommunens egne boliger, da enhetene jobber i samme linje og kan utveksle relevant informasjon. Overfor private utleieryere må kommunen bruke noe mer tid på å legge til rette for felles møtepunkter mellom leietaker, huseier og boligavdelingen. I kommunale boliger kan for eksempel boligavdelingen delta i samarbeid med andre enheter og leietakeren samtidig.

Kommunen erfarer at det er viktig med tett og god dialog med utbyggere om hvilke behov de vanskeligstilte har, og at det er nyttig å ta opp i de jevnligte møtene som kommunen har med utbyggere.

5. Boligene og nabolagene

I dette kapitlet presenteres utvalgte eksempler på boligprosjekter med tilvisingsavtaler i Ringsaker kommune. I fire av disse har vi intervjuet beboere. Den siste (sentrale fortetningsboliger) er med fordi den er et godt eksempel på fortetting som er tilpasset nabolaget. Av fem boligprosjekter med tilvisingsavtale er fire bygd etter TEK10. Eksempel 1 er det eneste som er bygd etter TEK17.

I tillegg presenteres to eksempler med boliger som leies ut på det private markedet. Disse er ikke nødvendigvis representative, men er tatt med for å illustrere spennet på utleieboliger som tilbys personer med svak økonomi. I begge tilfellene har beboer blitt intervjuet.

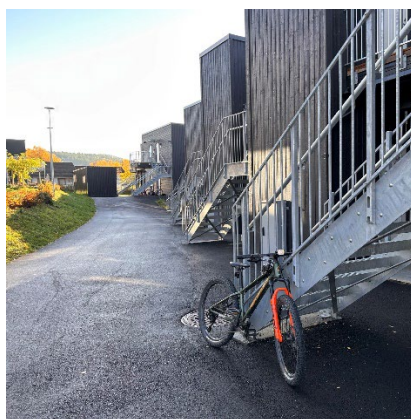
Eksempelene er vurdert arkitektfaglig. Metoden for vurdering er beskrevet mer detaljert i pkt. 2.3. Beboernes egne erfaringer om boligene blir trukket inn i analysen (kapittel 6).

Etter definisjonen av trangboddhet ser det ut til at noen av husholdningene kan være trangbodde. I tillegg til å påvirke livskvalitet antas det å påvirke belastningen på innneklimaet i leilighetene det gjelder.

Arkitektene samarbeider som regel med selskaper som står ansvarlig for rammesøknaden (ansvarlig søker). Et selskap som tilbyr "utvikling av prosjektboliger og tomteområder" har bidratt i utviklingen av to av prosjektene. En av modellene som tilbys, har også fått navnet "Brumunddal". Denne modellen er i to etasjer og har ni boenheter på 36–52 kvadratmeter bruksareal, med henholdsvis ett og to soverom (to- og treroms leiligheter). Se [Brumunddal prosjektbolig](#). Utvalget viser at samme arkitektkontor står bak flere av prosjektene, men ingen av prosjektene er presentert på deres nettside.

To av prosjektene har løfteplattform, noe som er bedre enn TEK og kan tyde på økt søkelys på tilgjengelighet i prosjektene det gjelder. To av boligprosjektene har himlingshøyde på 2,60 m, som er bedre enn minimumskravet i TEK.

Eksempel 1: Boliger i etablert og sentralt boligområde Bygd etter TEK17



Fireroms, 78 m² BRA, akseavstand 7,25 m

Funksjonalitet

Nøytral atkomst til alle soverom

Innvendig bod (4 m²) med vaskemaskin (bedre enn TEK)

Utvendig bod ved inngangsparti

Møblerbarhet

Kjøkkeninnredning ca. 5,0 lm (minstestandard oppfylt)

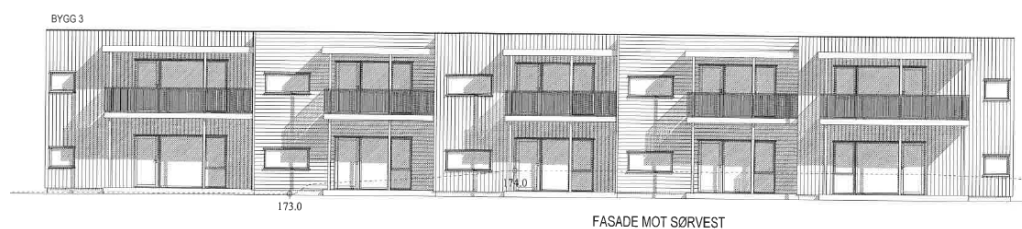
Stue og kjøkken 28,3 m² (minstestandard ikke oppfylt), men

plass til sofagruppe og reoler/tv

Bredde stue etter minstestandard

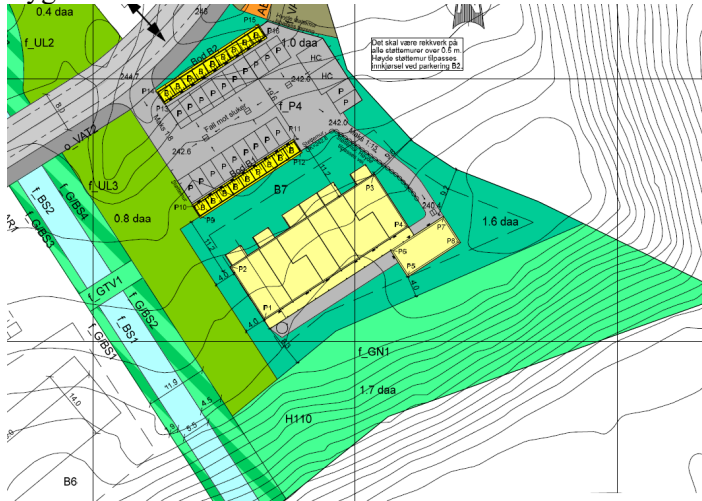
Kjøkken kan ikke deles av som eget rom, men ligger til vindu.

Beregnet for fire beboere (én voksen og tre barn bor der).



Eksempel 2: Bolig på landet

Bygd etter TEK10

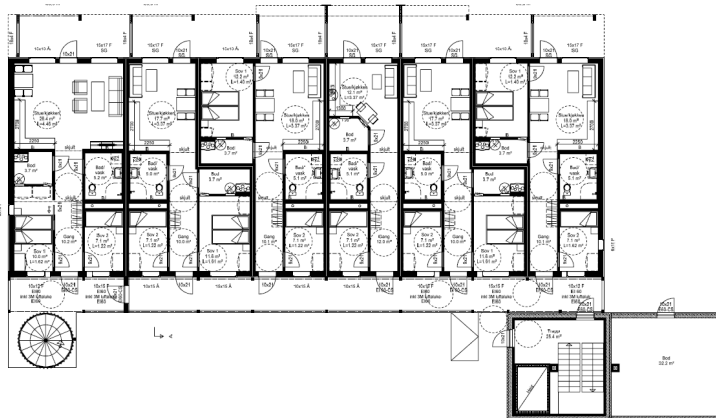


Funksjonalitet

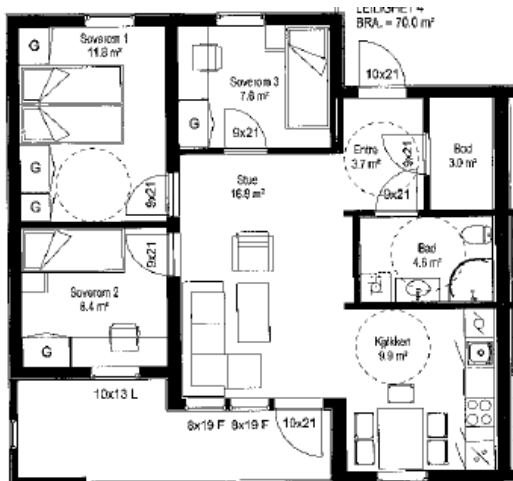
To- og treroms, 43–69 m² BRA, tre etasjer med heis
Én bolig beregnet for to beboere og fem beregnet for tre beboere/et.
Nøytral atkomst til minst ett soverom
Innvendig bod større enn 3 m², men med aggregat og vv
Stor andel sirkulasjonsareal i toroms (gang og stue på 12 m² hver)

Møblerbarhet

Kjøkkeninnredning ca. 3,5 lm (under minstestandard)
Stue og kjøkken 12-28,4 m² (under minstestandard)
Bredde stue minst 3, 5 m (etter minstestandard), men lite plass til sofagruppe, reoler/tv og passasjebredder/rullestol med unntak av den største leiligheten på 69 m².
Parsengsrom etter TEK, men ikke plass til parseng etter TEK i den minste
Kjøkkenen kan ikke deles av som eget rom.



Eksempel 3: Sentrumsbolig Bygd etter TEK10



Funksjonalitet

Tre stk. fireroms på 70 m² BRA i hver etasje
 Bolig planlagt for fire personer
 Stor andel sirkulasjonsareal i stua
 Ingen soverom med nøytral atkomst/alle må
 gjennom stua for å gå på badet
 Minst en 1m skap per beboer
 Kjøkken med eget vindu og spiseplass
 Innvendig bod 3 m²
 Utvendig bod på 5 m²



Møblerbarhet

Kjøkkeninnredning ca. 3,2 lm (under
 minstestandard)
 Stue og kjøkken 27, 2 m² (under
 minstestandard)
 Breddestue 3, 3 m² (under minstestandard),
 plass til sofagruppe, reoler/tv
 Parsensrom etter TEK17
 Enkeltensrom i henhold til TEK97 (minst
 15 m³)

Eksempel 4: Fortetting i sentrum

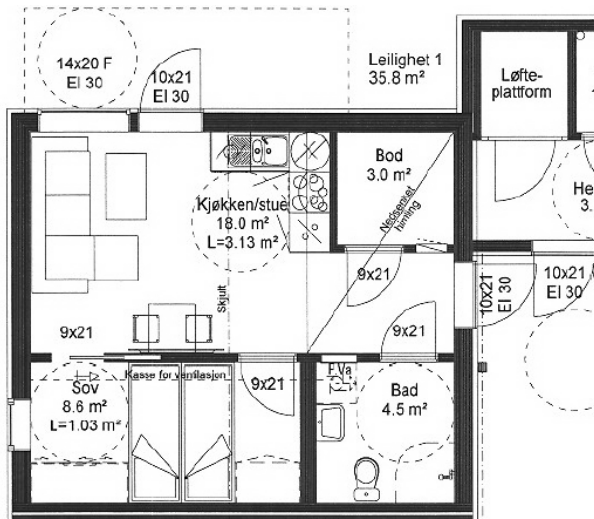
Bygd etter TEK10

Tre leilighetsbygg med totalt 29 leiligheter og felles bodanlegg "spesial nimmans"

26 toroms på 36 m² BRA

To toroms 42 m² BRA

En treroms 56 m² BRA



Størrelse og funksjonalitet

Bolig beregnet for to personer
Stor andel sirkulasjonsareal i stua
Laila-soverom
Minst en 1m skap per beboer
Innvendig bod 3 m²
Utvendig bod 5 m²

Løfteplattform (selv om det ikke er krav?)
Himling, h = 2,6 m i første etasje

Møblerbarhet

Kjøkkeninnredning ca. 2,4 lm (under minstestandard)
Stue og kjøkken 18 m² (under minstestandard)
Bredde stue 3,3 m² (under minstestandard), plass til sofagruppe, men ikke reol og spisebord
Parsensrom etter TEK10

Eksempel 5: Bolighus ved trafikkert vei Bygd etter TEK10



Google streetview



Funksjonalitet

Seks toroms på 37 m², tre toroms på 54,5 m² og to

treroms på 70 m²

Informant med familie (to voksne og to barn) bor i toroms
Laila-soverom

Under en lm skap per beboer

Kjøkken uten eget vindu

Innvendig bod 3 m²

Utvendig bod 5 m²

Ikke privat uteareal. Franske dører i andre etasje

Støyutsatt tomt (egen rapport med anbefalinger)

Løfteplattform (selv om det ikke er krav?)

Himling, h = 2,6 m i begge etasjer (bedre enn TEK)

Møblerbarhet

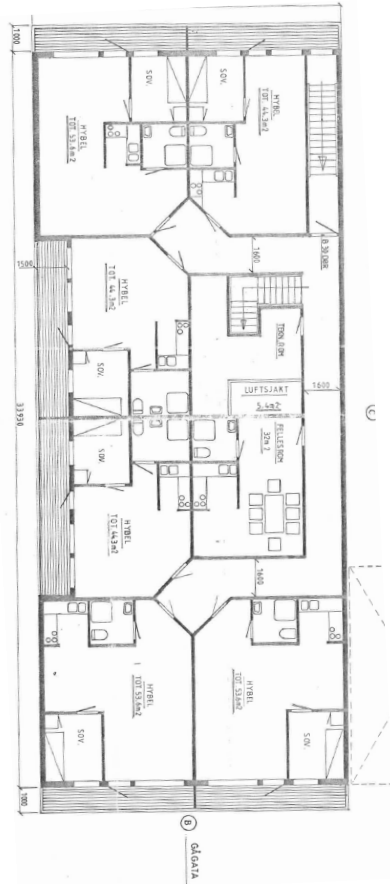
Kjøkkeninnredning ca. 3,2 lm (under minstestandard)

Stue og kjøkken 19,3 m² (under minstestandard)

Plass til liten sofagruppe, tv, men ikke reoler og
spiseplass

Parsensrom etter TEK

Eksempel 6: sentrumsbolig – privat utleie/ikke tilvising



Størrelse og funksjonalitet

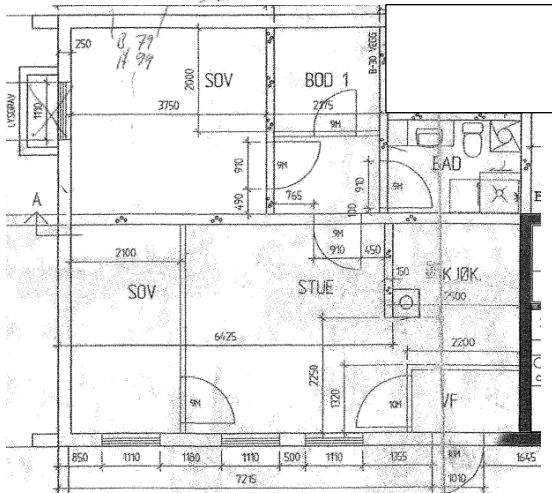
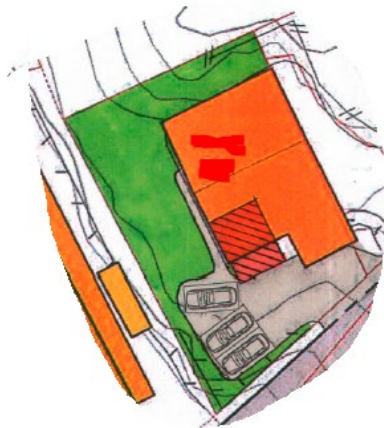
To etasjer med toroms leiligheter
Ett fellesrom uten dagslys
Bolig beregnet for én person
Stor andel sirkulasjonsareal i stua
Soverom med atkomst fra stua
Bad åpner mot stua i flere av leilighetene
Kjøkkenkrok i mørket
Ingen innvendig bod

Møblerbarhet

Ikke plass til parseng i alle soverom

Forbehold: Det kan være at etasjeplanen er endret. Vurderingen tar utgangspunkt i tegningene som kommunen har fått i 1995.

Eksempel 7: Bolig i sokkeletasje – privat utleie/ikke tilvising



Funksjonalitet

Treroms, ca. 63 m² BRA, sov1 oppfyller ikke krav til dagslys

Bolig beregnet for tre beboere (dersom sov1 iht. TEK)

Stor andel av stua er sirkulasjonsareal

Innvendig bod over 3 m²

Kjøkken uten dagslys/under minstestandard

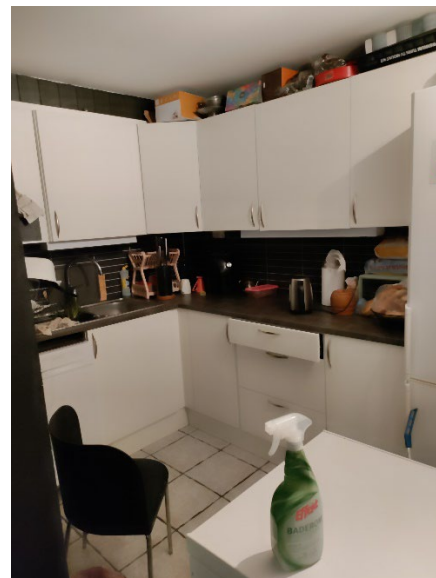
Møblerbarhet

Stue og kjøkken 23 m² (under minstestandard)

Bredde stue minst 3,5 m (etter minstestandard)

Plass til parseng og skap i parsengsrom

Plass til seng (ev. køyeseng) og pult/skap i enkeltenssrom



Vurdering

Boligkvalitet

Materialet inneholder hovedsakelig boligprosjekter bygd etter TEK10 og som typisk er flerleilighetsprosjekter. Boligene kan betegnes som boliger med alminnelig god kvalitet, som ikke skiller seg ut fra annet nytt boligbyggeri. Det vil si at planløsninger, forholdet mellom antall rom og størrelse, materialbruk ute og inne og konsepter for kommunikasjonsveier⁵ (det vil si om atkomst til leilighetene er via utvendig svalgang eller trapperom) tilsvarer andre boligprosjekter som er bygd for salg i sameier eller borettslag.

Det er ikke dermed sagt at bo- og boligkvaliteten er god. Mangler ved nye boligers brukskvalitet har jevnlig blitt kritisert de siste 30 årene (Manum, 2006; Guttu & Schmidt, 2012). Kritikken har handlet om at kjøkken som regel ligger i den mørke delen av stua, med begrenset mulighet for lufting; atkomst til soverom skjer ofte gjennom stua, noe som begrenser beboernes privatliv, gir mye sirkulasjonsareal og reduserer møbleringsmulighetene. Slike løsninger kan også gjenkjennes i prosjekter med tilvisingsboliger.

Men disse manglene er bagatellmessige sammenliknet med andre utleieboliger på det private markedet. Fra eksemplene hvor vi har intervjuet beboere, kan nevnes en sokkelbolig og en sentralt beliggende bygning med servering i første etasje og boenheter i andre og tredje etasje, bygd etter forskriftene fra 1995. Den første har et hovedsoverom uten vindu (ikke forskriftsmessig), og den andre framstår mer som et hybelhus enn ordinære boliger. Leiligheten vi besøkte, har kjøkken i en mørk krok uten vindu, og soverommet som skal brukes av en tenåring, er uten dør/sovealkove. Begge steder signaliserer beboerne at boligløsningen er midlertidig. Den første av disse er trangbodd, og barna har fått parsengsrommet, mens mor har klart å tre inn en dobbeltseng på det minste rommet.

Materialvalg

Det er tilvisingsboliger av eldre standard som er pusset opp. Denne gamle teglbygningen i Moelv er lagd av solide materialer som har tålt tidens tann og slitasje. Dette er et argument for materialvalg og arkitektonisk kvalitet.

Flott og moderne leilighet i hyggelig område leies ut.

Leiligheten ligger i xxxx i xxxx ca 700m fra sentrumskjernen og jernbanestasjon.

Boenheten har minimal bruksslitasje og fremstår som ny.

Stue og kjøkken i åpen løsning med delikate farger. Store vinduer som gir godt lys inn.

Kjøkken er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin.

2 soverom

Flott tidsriktig bad

Flott uteplass

Fellesarealer består av plenområde med hagebenker.

Alle leilighetene har egne uteboder. Gode parkeringsmuligheter.

KONTRAKT

Ønsker du å sikre deg denne flotte leiligheten bidrar vi til en hyggelig visning!

Våre leieavtaler er

tidsubegrenset, dvs du leier så lenge du vil. 3 mnd oppsigelse. Depositum oppretter vi i DnB eller du kan benytte Nav garanti.

Vi tillater dessverre ikke dyr i disse leilighetene.

Fig. 5.1. Eksempel på annonse for utleiebolig i et boligområde med tilvisingsboliger. Utleier i Ringsaker kommune, februar 2023.

⁵ De ulike konseptene påvirker antall boliger som er gjennomlyst (tosidig eller flersidig orientert) eller ensidig orientert.

Dagen vi undersøkte annonser, hadde en av de profesjonelle utleierne ingen boliger til leie, og den andre hadde tre. To av disse var leiligheter i et boligprosjekt med tilvisingsavtale, med leie på 10 000 og 11 000 kroner i måneden. Den billigste av dem var en umøblert treroms (to soverom) på 58 m² med depositum på 30 000 kroner.

Kvaliteter som blir trukket fram i annonser for ordinære utleieboliger, omfatter balkong/terrasse, barnevennlighet, bredbåndstilknytning, kabel-TV, garasje/p-plass, vaktmester-/vektertjeneste, turterreng. Egenskaper som går igjen, er at boligene er moderne og ligger rolig, men likevel sentralt til.

Bokvalitet og beliggenhet

Tabell 5.2. De to eksemplene merket med grått er ikke tilvisingsboliger. Eksempel 6 utmerker seg som boligen med mest sentral beliggenhet. Denne kvaliteten vurderes som såpass viktig av beboeren at han godtar manglene i funksjonalitet.

Gangavstand til: (minutter i henhold til Google Maps)	Jernbanestasjon	Butikk (matkjede)	Barnehage
Eksempel 1	16	18	15
Eksempel 2	49	30	Over 60 min.
Eksempel 3	5	6	13
Eksempel 4	15	7	3
Eksempel 5	10	11	8
Eksempel 6	8	2	7
Eksempel 7	19	6	12

6. Erfaringer fra boligleie med tilvisingsavtale

6.1 To fortellinger

Det er lagt til to fortellinger basert på beboerne som er intervjuet og samtalene derifra. Fortellingene er semifiktive ved at de er basert på det totale intervjumaterialet, og kan ikke spores tilbake til konkrete personer. Hensikten med fortellingene er å illustrere og gi dypere innsikt i personene og livssituasjonen til noen av de som bor i tilvisingsboliger.

Case 1

Sarah er ca. 30 år og kom til Norge som flyktning for noe mer enn fem år siden. Da bodde hun alene på asylmottak. Nå bor hun med barna sine i en tilvisingsbolig. Hun har tre barn under 15 år som kom etter henne til Norge. Barna må dele soverom, og Sarah har sitt eget. Den yngste sover ofte inne hos Sarah. Hun er eneforsørger for barna og har et lite sosialt nettverk i Norge. Sarah er ferdig med norskkurs, og går nå yrkesfaglig linje innen helse på videregående skole. Hun sikter på å videreutdanne seg til sykepleier. I tillegg til skolen jobber hun som vikar på et helsesenter for å få råd til ting til barna:

Jeg jobber nå som vikar. Jeg må jobbe fordi barna trenger masse ting. Jeg er både mor og far. Jeg vil ikke at barna skal mangle noe. De skal ha klær, data og ting som alle de andre barna har. Barna trenger mange forskjellige ting. Så hvis ikke du har penger, hva skal du gjøre?

Det er viktig for Sarah å bo sentralt med barna:

Det er vanskelig å ikke bo sentralt hvis du ikke har førerkort og ikke råd til å ha bil. Vi trenger å bo sentralt til alt, buss, tog, treningssenter, skole, jobb og alt. Hvis ikke, blir ikke barna mine sammen med de andre barna, og jeg rekker ikke fram og tilbake til skole, jobb og hjem å lage middag.

Sarah understreker at om hun hadde hatt økonomi til det, ville hun kjøpt et hus utenfor byen. Men hun er redd for hverdagskostnadene som vil øke, som bensin til bil. Sarah og barna har hatt noen problemer med naboer som klager på bråk fra barna:

Det er vanskelig å forstå naboen min. Jeg har snakket med kommunen om dette. Naboen klager på at barna mine roper, tramper, lager bråk, sånn og sånn. Men det er ikke riktig, de lager lite bråk og ødelegger ikke noe.

Sarah sier at problemet med naboene har roet seg etter at det flyttet inn en ny utenlandsk familie med barn:

Vi har vært heldige som i det siste har en utenlandsk familie som bor under oss. Jeg tror det er grunnen til at vi har hatt mindre klager. Men jeg har også hatt norske naboer som har vært snille med meg og barna mine. Jeg tror folk med barn har mer toleranse enn de som er eldre og uten småbarn.

Sarah forteller at hun er frustrert over kvaliteten på boligen. Ting går lett i stykker, som at en dør blir skeiv, en skuff på kjøkkenet vil ikke lukke seg og andre ting. Hun må da selv betale for reparasjoner, noe hun synes er urettferdig. Hun skulle også ønske at de hadde flere soverom. Det blir lett krangling mellom barna som må dele rom, og det er liten plass til å kunne "være i fred", "holde på med sitt" og gjøre skolearbeid. Sarah savner også et rom for seg selv.

Alt i alt, strever Sarah med å få hverdagen til å gå opp med både utdanning og jobb. Hun må tidlig opp, skyndte seg og blir ofte sliten. Barna skal på skole og gjøre lekser, men det er liten plass og vanskelig å konsentrere seg. Hun føler seg ikke helt hjemme i nabolaget eller i boligen, alltid på vakt for å bli sett på som "utlending" og redd for at noe skal gå i stykker i leiligheten. Hun strever med å ha nok penger til et minimum av ting, særlig til barna. Samtidig er hun glad for å bo sentralt, i en vanlig leilighet som alle andre, og slik at andre barn kan komme på besøk til barna hennes.

Case 2

Grethe er en enslig norsk kvinne i slutten av førtiårene. Hun har fire barn, og de to yngste er fortsatt i tenårene og bor hjemme. Grethe har arbeidet i forskjellige lavtlønnede yrker som renholder, butikkmedarbeider og assistent på sykehjem. For tiden arbeider hun én dag i uka som renholder, mens resten av inntekten kommer fra arbeidsavklaringspenger. Hun har plagsomme slitasjeskader fra et fysisk hardt yrkesliv samt psykiske helseproblemer. Det har vært lite penger og mange vansker gjennom alle år som har bidratt til at Grethe lenge ble boende sammen med storfamilien i barndomshjemmet. Her hadde hun oppgaver å ta hånd om både overfor storfamilien og sine egne barn. Det var ofte tungt og vanskelig mellom familied medlemmene. For ikke lenge siden flyttet Grethe ut av barndomshjemmet for å etablere et eget hjem for seg og barna. Grethe forteller at det å flytte har bedret livssituasjonen for henne og barna, og hun er glad for å være mer selvstendig.

Det betyr jo mye å ha sin egen bolig. Jeg er veldig glad for at jeg tok dette valget om å søke kommunen om egen bolig. Det er jo alt. Jeg fikk et bedre liv. Dette er mitt, og jeg kan bestemme når og hvordan ting skal være. Ingen som hele tiden sier hva jeg skal gjøre eller ikke gjøre. Jeg kan være med barna mine, og vi kan ordne oss selv. Her er det ingen andre som bestemmer når jeg skal lage middag eller andre ting ("R", s. 6-7).

Grethe sier at hun ikke har lyst til å bo i et eget hus. Hun trives bedre i en leilighet siden det er mindre vedlikeholdsarbeid og mindre ansvar.

Det er noe jeg har sagt i alle år. Jeg vil ikke bo i mitt eget hus. Det har jeg alltid sagt. Det er for mye jobb og ansvar. Her i leiligheten er det en vaktmester som klipper plen, måker snø, ordner med strøing og alt som skal til. Jeg vil ikke eie, det blir for mye ansvar, ting å passe på. Det orker jeg ikke ("R", s. 7).

Grethe forteller at etter hun flyttet inn i leiligheten, har hun fått et bedre forhold til barna sine. De to barna som bor hjemme sammen med henne, har det bedre – de slapper mer av, har fått bedre relasjoner til venner, gjør lekser og klarer seg bedre på skolen. Det har blitt enklere for barna å komme seg til skolen og venner med tanke på leilighetens beliggenhet og nærhet til kollektivtrafikk. De to eldste barna så hun nokså sjelden før. De flyttet tidlig ut. Nå kommer de en gang iblant på besøk, og alt fungerer bedre. Selv har Grethe også fått en venn som ofte kommer hjem til henne, men han bestemmer ikke noe og skal ikke flytte inn. På tross av at Grethe opplever markert økt livskvalitet, ser hun ikke for seg at hun skal bli boende i denne leiligheten i lang tid framover. Hun sier at hun egentlig ikke trives i nabolaget og har lite kontakt med noen i nærområdet. Slik sett føler hun seg ikke helt hjemme.

6.2 Sentrale temaer for beboerne: Familierelasjoner, stabilitet og framtid

Her presenterer vi sentrale empiriske og analytiske tematikker som kommer fram i intervjuene med beboere. Blant beboerne er fem av seks av utenlandsk opprinnelse, og fire av disse er flyktninger som tidligere har bodd i asylmottak. Tre av beboerne har kommet inn i tilvisingsordningen som del av redusert og lav inntekt etter skilsmisse. De fleste av informantene er under utdanning og opplæring. Blant flyktningfamiliene deltar de på norskkurs eller grunn-

skoleopplæring, gjerne sammen med en mindre andel lønnsarbeid og vikarvirksomhet. To informanter tar videregående skole. En av beboerne arbeider deltid og er ikke under utdanning. Alle beboerne har barn – noen ett, andre fire. Aldersspennet på barna er mellom ett og atten år.

I materialet og sitater vi presenterer under, er det gjort justeringer og endringer for å sikre anonymitet og konfidensialitet for beboerne.

Familierelasjoner og hverdagsrutiner: etablering av hjem

Som vi har vist tidligere, refererer hjem ofte til privatliv og rekreasjon, det bærer i seg en emosjonell tilknytning og står fram som et symbol for selvet eller familiens identitet. I vårt materiale kommer det tydelig fram at familierelasjoner er et sentralt tema når beboerne forteller om sine boliger og boforhold.

En far med flyktningbakgrunn vi intervjuet, forklarer at han flyttet for å få plass til sin sønn i håp om at de fikk en bedre relasjon. I tidligere bolig var det bare ett soverom, derfor søkte han kommunen om å få større bolig. I nåværende bolig skal det være to soverom, men det ene rommet er mer som en alkove uten vindu og dør som kan lukkes til rommet. Det vil si at det er lite privatliv for tenåringssønnen. Leiligheten har større stue, med kjøkkenkrok innerst i stua og balkong.

Vi spør om han er kjent med ordningen om leie med tilvisingsavtale, noe han svarer at han ikke er. Det viser seg ved nærmere undersøkelse at denne informantene faktisk ikke leier bolig med tilvisingsavtale. Han leier privat samtidig som han får sosialstøtte fra NAV. Vi ser her at det ikke alltid er helt store skiller mellom hvilke beboere som har tilvisingsavtale og hvilke som leier direkte i det private markedet.

Faren forteller at han er fornøyd selv om "det ene soverommet ikke er ordentlig". Han betaler ca. 1 000 kroner mer per måned i husleie nå enn der han bodde før. Nå kan han og sønnen bo sammen, og sønnen er mer hjemme. De kan sitte i fred og lese, gjøre skolearbeid, se TV, samtidig som de kan spise og snakke sammen.

Han sier:

Forrige bolig var mindre. Den lå utenfor sentrum, mens denne boligen ligger midt i sentrum. Det er mer sosialt. Det er kafe og butikker rett i nærheten. Det er kort vei til alt. Lett å ta buss til kurs og jobb. Jeg føler meg hjemme her. Dette er min leilighet, men jeg kan ikke gjøre forandringer som å male veggene. Det ville jeg gjerne gjøre, men det er ikke så viktig. Det har blitt mer et hjem etter at min sønn kom, og vi har bedre plass. Nå har vi det bedre sammen. Det er vanskelig å bo alene i Norge.

Å ha nok antall soverom framheves av alle vi intervjuet som sentralt for å ha en tilfredsstillende bolig som gjør at de kan ha gode hverdagsrutiner og godt samvær og relasjoner.

En enslig mor med innvandrerbakgrunn og med to små barn forteller:

Jeg ønsket å flytte siden leiligheten vi bodde i tidligere bare hadde ett soverom. Barna ønsket at jeg skulle legge meg samtidig med dem og være stille hele tiden. Når jeg ikke la meg sammen med barna, fikk de ikke sove. Nå har vi to soverom, ett til barna og ett til meg. Nå kan jeg gjøre ting om kvelden. Før hadde vi også naboer i blokken som gjorde at jeg ville flytte. Naboene kranglet hele tiden og forstyrret oss. Politiet kom flere ganger. Til slutt kontaktet jeg kommunen og søkte om hjelp til å flytte til annen bolig, og jeg fylte ut skjemaer. Nå bor vi bedre, vi har det bedre sammen – nå har vi et hjem. Vi kan spise, sove, gjøre lekser og leke, og jeg kan gjøre mine ting. Vi har

ikke bråk fra naboer. Barna kan leke ute, og trafikken er ikke så stor, så barna kan gå til skolen selv.

Denne kvinnen har heller ikke bolig med tilvisingsavtale for øyeblikket, men har bodd i en tidligere, som hadde sentral beliggenhet, ett soverom og ny standard (det er den hun beskriver i sitatet over, og som hun ønsket å flytte fra). Boligen hun har flyttet til, er en en sokkelleilighet som hun leier privat. Dette eksempelet illustrerer at bokvalitet og bomiljø, men også antall rom og størrelse på leiligheten er viktige grunner for ønsket om å flytte (fra bolig med tilvisingsavtale i dette tilfelle, men også generelt).

Hun forteller at det har vært vanskelig å være i jobb siden hun mangler et sosialt nettverk til å ta vare på barna mens hun er på jobb. Dette har bidratt til at hun ikke kan arbeide i turnusordning, og hun mistet en jobb siden hun måtte være hjemme med barna når de var syke, særlig ofte under koronapandemien. Det å være eneforsørger til små barn har gjort det vanskelig for henne å ta utdanning og begrenser hennes arbeidskapasitet, noe som igjen bidrar til lav inntekt og vanskeligheter med å kunne leie en egnet bolig uten støtte fra kommunen.

En annen enslig mor med flyktningbakgrunn og tre barn forteller:

Etter alt som har skjedd i det siste [flukt og skilsmisse], føler jeg meg hjemme her nå. Vi bor et sted der jeg kan samle tankene mine og ikke må bekymret meg for naboene mine. Noen av naboene er ikke snille. Jeg har også opplevd at bussen ikke stopper for meg fordi jeg brukte hijab. På skolen har barna mine blitt ertet med at "moren din bruker skjerf". Jeg bestemte meg for å slutte å bruke hijab. Det er bedre slik, og det er ikke alle muslimer som bruker hijab. Nå tar jeg ikke bussen lenger, jeg har fått førerkort og kan kjøre selv. Det viktigste for meg er at barna mine har det bra hvor vi bor. At vi er trygge. ... Det er mange ting jeg kunne ønske å gjøre i leiligheten, male og sånn, men det er ikke viktig nå. Nå skal jeg bli ferdig med videregående skole. Så skal jeg få jobb, og vi skal flytte. Det er viktig at vi har gode naboer og barna kan være ute.

Vi ser at det å ha nok plass i boligen, nok soverom, sammen med godt nabolag uten bråk og klager samt trygge utelekeplasser for barna og trygg skolevei er ting som beboerne trekker fram som viktig for å kunne føle seg hjemme og få en god hverdag. Med overgang til en mer egnet bolig, her gjennom kommunens støtte med tilvisingsavtale, opplever familiene en bedring i familierelasjoner og en økt følelse av å skape et hjem og trygghet. Det familiene forteller, viser at boligens påvirkning i å kunne regulere familierelasjoner også oppleves som viktig for mestring, mental helse, hjemfølelse og positiv livskvalitet. Dette støtter opp under forskning som viser at boligforhold, for eksempel trangboddhet, kan medvirke til psykologiske påkjenninger og mentale helseproblemer, ha negativ påvirkning på barns utvikling og virke ødeleggende på foreldre-barn-relasjoner (Hyggen et al., 2018; Coley et al., 2013; Leventhal & Newman, 2010)

Som enslig norsk mor til fire barn forteller:

Før var det mye vanskeligheter for datteren min, og vi snakket lite sammen. Hun ble mobbet på skolen, fikk juling og sånt. Jeg snakket med skolen, og da fikk jeg vite av rektoren at det ikke var mobbing på skolen. Det var som et slag i ansiktet. Skolen gjorde ingenting. Da vi flyttet hit, fikk datteren min ny skole. Etter det første halve året begynte ting å bli bedre. Hun begynte å ta med venner hjem og har fullført skolen. Nå er hun flink på videregående, gjør lekser og er med venner. Vi har det også mye bedre sammen.

Det å flytte til mer egnet bolig regulerer ikke bare relasjoner mellom familiemedlemmer som bor sammen, men gir også anledning til å skape nødvendig avstand i vanskelige og uheldige familierelasjoner – som å flytte fra ektefeller/samboere eller andre i storfamilierelasjoner – og dermed kunne skape et eget hjem og godt hverdagsliv. Vi ser fra våre intervjuer at "hjem" er noe som skapes gjennom relasjoner og hverdagslige aktiviteter og har betydning for selv- og gruppeidentitet som kan bidra til forbedring i helse og total livskvalitet (Anton & Lawrence, 2014; Jacobs, 1993, s. 138). Det kommer også fram at leid bolig med tilvisingsavtale kan gi trygghet for langtidsleie og slik gi grunnlag for å danne hjem og bidra til en opplevelse av familie og selv. Slik kan vi se gode boligkvaliteter som sentralt for å skape og oppleve identitet, mestring, hjemfølelse, tilhørighet og livskvalitet i familiene. Vi ser at det å etablere et hjem handler om kvaliteter i den materielle boligen, det fysiske stedet og naboskapet, samtidig som dette påvirker og danner grunnlag for å utvikle gode relasjoner i familien og nabolaget, samt identitet, tilhørighet og livskvalitet. Å skape et hjem kan forstås som en sårbar og prekær prosess knyttet til lavinntektsfamiliers og flyktingers opplevelse av tilhørighet, livskvalitet og mental helse (Grønseth et al., 2016; Grønseth & Thorshaug, 2022).

Bolig som gir stabilitet og trygghet: tilhørighet og livskvalitet

Boligens plassering innenfor ulike nabolag og områder, fysiske og estetiske trekk, sammen med symbolsk mening har betydning for beboernes opplevelse av å bo stabilitet og trygghet (Grønseth et al., 2016). De fysiske strukturene kan legge føringer for hverdagen, for eksempel for hvordan boligen gir rom for besøk eller skolearbeid. De estetiske sidene har betydning for hvile, revitalisering og estetiske opplevelser, for eksempel utsikt til natur eller grøntområder, eller boligens estetiske kvaliteter. Symbolsk sett har boligen også betydning for selvtillit og mestring, slik boligen gir assosiasjoner til både beboerne og de andre utenfor. Slik sett påvirker boligen identitet, tilhørighet, sosial posisjon og status (se også Hauge, 2009).

I intervjumaterialet kommer det tydelig fram at boligen har stor betydning for opplevelse av stabilitet og trygghet. Det kommer blant annet til uttrykk gjennom behov for økonomisk oversikt og forutsigbarhet, sammen med stedlig kontinuitet og tilhørighet ved å bo et sted over lengre tid. Samtidig ser vi at ingen av beboerne ser for seg å bo i nåværende leilighet over lang tid. Det blir gjerne begrunnet med at leiligheten ikke tilfredsstillende behøver nok rom og plass til alle i familien. Dertil viser flere beboere til fysiske forhold ved boligen som dårlig lufteanlegg, kjøkken og stue i samme rom som skaper mye matos og lukt i oppholdsrommet. Andre trekker fram problemer med naboer og nabolag.

En far med flyktningsbakgrunn, kone og to små barn forteller:

Vi bor bedre her enn før, som var veldig lite og gammelt. Vi skal bo her en stund. Nå skal vi lære norsk og få utdanning. Vi har bare to soverom, så det minste barnet sover hos oss, og den større sover i andre rommet. Det er liten plass for barna. Vi liker ikke at kjøkken og stue er sammen. Det blir mye matlukt og ikke noe sted å gjøre andre ting. Vi tar buss hver dag, til barnehage, så skole og jobb. Vi har ikke kontakt med naboer. Ingen hilser eller snakker. Vi er mye alene sammen. Nå skal jeg ta utdanning, få jobb, og så skal jeg kjøpe bolig. Da skal vi bo med gode naboer, vi får bedre plass, eget kjøkken, vi kan ha venner på besøk. Da kan vi falle til ro og føle oss bedre.

En mor med innvandrerbakgrunn og tre barn forteller:

Der jeg bodde var en fin leilighet, men jeg var mye bekymret. Naboene var hyggelige personer, og vi snakket sammen noe ganger, men jeg likte ikke at de drikke [alkohol] og kunne være fulle.

To av beboerne viser til økonomiske forhold som årsak til å ville flytte. Den ene forteller om en pågående prosess for å flytte til en bolig med lavere husleie i samme nabolag. Den andre har et mer langsiktig ønske om å kunne kjøpe selveid bolig slik at pengene som går til bolig, investeres i egen bolig heller enn at pengene går til husleie som ikke gir noen langsiktig avkastning.

Hun forteller videre:

Hvis jeg kan få leiekontrakt for syv år uten å øke leieprisen, så kan jeg fortsette bo her. Men jeg får ikke spart opp til egen bolig. Det er sånn at jeg ikke liker å flytte hele tiden. Å flytte mange ganger påvirker barna, det er ikke bra for dem. (...) Jeg føler meg hjemme og trygg her, jeg føler at dette er mitt hjem. Særlig fordi utleieren ikke blander seg inn, jeg bestemmer i mitt liv.

En far med flyktningbakgrunn og ett barn forteller:

Hvis jeg får lån i banken, vil jeg kjøpe bolig. Rentene jeg betaler hver måned blir som en investering, jeg kan spare penger i boligen. Å eie boligen handler også om forutsigbarhet. Når du eier boligen, kan ingen si opp kontrakten din, men dette kan skje når du leier bolig. Når jeg kjøper egen bolig, vil jeg bo mer ut i naturen. Da trenger vi ikke bo i sentrum lenger. Da har jeg fast jobb og sønnen er blitt stor.

Gjennom intervjuene kommer det fram at beboerne har lite kunnskap om betingelsene i leiekontraktene de har inngått. Ingen av de intervjuede er kjent med at deres leiekontrakt er del av kommunens prosjekt om boligleie gjennom tilvisingsavtale. De forteller at de får hjelp av kommunen til å dekke depositum og er garantister for husleie. Samtidig er det utleier de inngår kontrakt med, og det er utleiers husregler og vaktmesterordninger som er gjeldende for å regulere boforholdene.

Fra vårt materiale ser det ikke ut til at beboerne har særlig innsikt i samarbeidet mellom kommunen og utleier. All de seks beboerne vi intervjuet, forteller at de opplever kommunens bistand som sentral, og flere omtaler boligen som kommunal bolig. Det framheves at de opplever sikkerhet og trygghet ved at kommunen bistår med boligen. Samtidig er det flere som sier at de tar kontakt med utleier når det oppstår problemer med for eksempel vann eller strøm i leiligheten, og da får de oftest rask hjelp. Noen ganger ber de utleier om tjenester med for eksempel en dør som har slått seg eller andre ting som de må betale for, noe de opplever som urimelig.

En mor forteller:

Kommunen hadde et firma som jeg kontaktet. Jeg ringte og sendte melding, men jeg vet ikke om de jobbet sammen med kommune med leie. Kommunen ringte meg og sa at de skulle prøve å finne ut av bolig.

En mor med flyktningbakgrunn og to barn forteller:

Vi skal flytte til annen bolig, en kommunal bolig. Det er bedre. Kommunen kan ikke kaste deg ut hvis ikke du klarer å betale. Jeg foretrekker kommunal bolig også fordi du kan ringe etter hjelp når du måtte trenge det. Når du bor i en privat bolig, stresser du mye om hva som kan bli ødelagt og sånt. I det private går også leieprisen opp og opp hele tiden. Da vi flyttet inn her, kostet det 10 500 kr, nå koster det 12 300 kr. Det kommer ikke til å koste like mye med kommunal bolig.

Totalt ser vi at beboerne forbinder stabilitet og trygghet med økonomisk forutsigbarhet og stedlig kontinuitet. Det å ha økonomisk trygghet gir anledning til mindre flytting og mer

stabilitet i relasjoner til nabolag, skole og vennskap, noe som gir anledning til opplevelser av tilhørighet og økt livskvalitet. Det kan se ut til at tilvisingsavtaler oppleves på flere måter.

Det kommer fram ambivalens ved at husleien er noe høyere enn ved leie av kommunal bolig og ofte medfører årlig økning i husleien, samtidig som boligkvalitetene oftest har bedre og mer moderne standard på linje med andre boliger. Boligene med tilvisingsavtale gir nabolag som er sammensatt med andre leietakere med høyere inntekt, og gir slik et mindre marginalisert og stigmatisert boligområde. Dette kan gi opplevelse av en mindre utsatt og sårbar sosial posisjon og økt tilhørighet til lokalsamfunnet.

Samtidig kan deltakelse i nabolaget gi opplevelser av å bli klaget på og slik sett virke belastende og forsterke opplevelse av annerledeshet og mindreverdighet. Vi ser at boligkvaliteter og teknisk standard har symbolsk betydning for opplevelsen av å være likeverdig med andre grupper i samfunnet (Hauge et al., 2017). Også lokalisering av boligene er viktig for opplevelse av integrering og tilhørighet (Johannesen, 2017). Slik ser vi at økonomi, boligkvalitet og beliggenhet samspiller i å skape bostabilitet og opplevelse av tilhørighet og livskvalitet.

Tanker om framtiden: autonomi og mestring

Livsprosjekter, mestring og autonomi henger sammen med hvordan vi planlegger og håndterer livshendelser (Carver & Scheier, 1982). Som tidligere nevnt kan vi endre oss selv gjennom for eksempel deltakelse på kurs og utdanning, eller ved å endre på omgivelsene rundt oss, for eksempel ved å få ny jobb, flytte eller pusse opp. Boligens kvaliteter, slik de kan bidra til å gi et trygt og stabilt sted for å hvile både mentalt og fysisk samt utvikle familierelasjoner og tilhørighet i nabolaget, trer fram som betydningsfullt for våre informanter når det gjelder framtidsutsikter, å utvikle livsprosjekter og å oppleve mestring og autonomi.

Det kommer fram i materialet at så godt som alle familiene (fem av seks) ser for seg at de skal gjennomføre skole, utdanning og få fast jobb. De opplever å ha en bolig som gjør at familien har det bedre sammen, de opplever økt mestring i hverdagen, at de bor mer sentralt og i boområder uten stigma og med høyere sosial status. Med slike opplevelser ser det ut til at beboerne har håp og forventninger om å gjennomføre utdanningsprosjekter og sikter mot faste jobber de ønsker seg, for eksempel som vernepleier og lege. De ser for seg bedret økonomi og autonomi slik at de kan kjøpe selveid bolig. Sammen med framtidstanken om selveid bolig ser det også ut til å høre med en følelse av å oppnå økt følelse av autonomi, tilhørighet, identitet og livskvalitet.

Som en far sier:

Når jeg får råd til det, vil jeg kjøpe min egen bolig. Første mål er å bli økonomisk selvstendig. Da vil jeg kjøpe et hus mer ute i naturen.

Som Grethe i case 2 sier:

Min perfekte bolig måtte nok vært for meg selv. Da blir det ingen leilighet. Jeg ville helst leie et lite rødt hus inni skogen for seg selv.

Flere av beboerne uttrykker ønske om å spare penger og kjøpe bolig, men mangler overskudd i økonomien til å spare. Husleien ved tilvisingsboliger er regulert av gjengs leie i boligmarkedet, noe som betyr høye leieutgifter. Flere opplever også at husleien øker hvert år. Noen tenker at det ville være bedre å bo i kommunal bolig siden husleien ofte er noe rimeligere enn ved tilvisingsavtale.

En enslig mor med flyktningbakgrunn og to barn forteller:

Det er fint her, men det er altfor dyrt. Jeg leier møblert og må fikse alt som blir ødelagt selv. Det ser fint ut, men det er dårlig kvalitet. Ting blir lett ødelagt. Jeg jobber som vikar på eldreheim. Jeg trenger penger til barna. Det er veldig lytt, og naboen som bor under, klager over at vi bråker for mye. Vi skal flytte et sted der det ikke bor noen under oss, da slipper vi at noen klager på oss. Nå skal vi flytte til billigere kommunal bolig. Jeg skal bli ferdig med videregående skole, så håper jeg å studere. Min drøm er å bli lege. Jeg vil kjøpe hus, ikke moderne, men et billig hus.

Vi kan rydde, pusse opp og gjøre det fint. Da kan jeg slappe av, spise mat, snakke og ha det bra. Jeg må være sterk. Da får barna det bra og jeg kan få kjæreste. Et hus uten stress.

Ut fra det som kommer fram her, ser det ut til at det å leie med tilvisingsavtale gir muligheter for bedring i familierelasjoner og hverdagsrutiner, økt bostabilitet, til dels redusert trangboddhet, om ofte likevel ikke fullt tilstrekkelig soverom og plass, moderne og likestilt boligstandard, lokalisering i "vanlige" nabolag med beboere med middels og høyere inntekt og sosial status. Dette er faktorer som virker sammen og påvirker deltakelse og prestasjon på sentrale arenaer som skole, utdanning og arbeid. Samtidig gir det grunnlag for opplevelse av hjem, identitet, tilhørighet, mestring, autonomi og livskvalitet. I det store bildet ser det ut til at tilvisingsavtaler virker positivt inn på slike indikatorer, men ikke fullt ut entydig. Vi ser også at det fortelles om økonomiske vansker, ikke tilstrekkelige bokkvaliteter og vansker i nabolaget som gjør at noen ønsker seg ut av leie med tilvisingsavtale. Med erkjennelse av at tilvisingsavtaler kan se ut til å være en gunstig disposisjonsform som kan bidra til positiv utvikling av familieliv og livskvalitet, ser det også ut til at betingelser og forhold ved tilvisingsavtaler egner seg bedre for noen familier enn for andre. Å gjøre gode vurderinger for hvordan tilbud om tilvisingsavtale vil virke inn i de ulike individuelle familiene, vil dermed være av stor betydning. Dertil er det rimelig å vurdere hvilke typer og i hvilket omfang det er nyttig å sette inn tjenester som kan følge og støtte opp under familier som leier med tilvisingsavtale.

6.3 Boligkvaliteter / erfaringer av boligen i bruk

Kvaliteter og støy

Det er flere forhold ved boligen som kan ha betydning for velvære og livskvalitet for barn og foreldre. Ofte benyttes objektive kriterier for kvalitet i nabolag og bolig, se pkt. 2.3. Men det finnes også forskning på subjektive oppfatninger. Som nevnt peker forskningen på at trangboddhet, støy og kaos er faktorer som kan bidra negativt til viktige indikatorer på psykologisk utvikling og velvære (Ferguson et al., 2013).

Når det gjelder boligkvalitet, er dette et av flere temaer informantene virker å være opptatt av, selv om det ikke kan sies å være det viktigste.

Og man trenger ikke fin leilighet for å ha det bra. Man kan altså rydde og gjøre det fint selv.

Likevel er det identifisert flere temaer gjennom den kvalitative analysen som hører til temaet boligkvalitet – ett tema er spesifisert som "kvaliteten på boligen".

I sitatene som følger nedenfor, snakker informantene om ulike kvaliteter ved boligen.

Også under andre temaer er kvaliteter ved boligen eller nabolaget omtalt, for eksempel temaene "nabolaget", "uteområder", temaer knyttet til tidligere bolig og økonomi, og temaet "boligdrøm". I utgangspunktet er dette ikke overraskende i seg selv, og det er vanlig å kode

sitater under flere temaer, men poenget med å nevne dette spesifikt her er å synliggjøre at kvaliteter ved boligen griper inn i flere ulike deler av informantenes liv.

Fra informantene i denne studien nevnes støy spesifikt i forhold til naboklager:

... det er vanskelig for barn å leke uten å forstyrre naboen som bor under oss.

Fra kommunens ansatte bekreftes det at det er et "kjempeproblem med støy", og at dette er en utfordring med tanke på bosituasjon og boligmobilitet – at det kan føre til at beboere som har fått tilvisingsbolig, flytter.

På mer generelt nivå bekreftes dette av kommunens ansatte, for eksempel:

... det finnes ikke noe annet enn TEK17, og vi trenger noe annet ... for boliger til vanskeligstilte.

Støy nevnes mer i forbindelse med naboer som klager:

... det er også lytt, og naboen som bor under, for eksempel, klager over at vi bråker for mye.

Dårlig bygningsmessig kvalitet i boligen nevnes, for eksempel:

... jeg synes det er dårlig kvalitet på tingene, fordi det er lett ødelagt.

Utfordringer knyttet til kvalitet handler blant annet om økonomi, og at de tenker at de selv må erstatte en skapdør eller liknende dersom slike ting blir ødelagt.

Størrelsen på nåværende bolig virker de å være noe mer fornøyd med, særlig sammenlignet med tidligere bolig. Likevel er dette med nok plass, eller antall rom, tematikk som kommer opp også når det gjelder nåværende bolig.

Nabolag og uteområder

Ulike faktorer og kvaliteter i nabolag og uteområder, i mange tilfeller objektivt vurderte, trekkes ofte fram som viktige for helse, for eksempel med tanke på fysisk aktivitet og sosialisering. Informantene i denne undersøkelsen peker på at de ikke bruker uteområdene særlig mye:

... vi liker å være inne i leiligheten eller gå ut til lekeplasser, bibliotek, shopping-sentere eller en annen by.

I tillegg kan det bemerkes at de har relativt lite kontakt med naboene, selv om det er noe:

... jeg har kontakt med en eldre dame. Det er en veldig koselig dame.

Det er ikke en selvfølge at alle ønsker kontakt eller sosialisering i nabolaget, noe en informant gir uttrykk for slik:

... jeg holder meg for meg selv. Det er egentlig sånn jeg vil ha det.

Minst én annen informant gir uttrykk for å like å være i naturen. Det er vanskelig å konkludere ut fra intervjuene, men det er mulig at de uteområdene som finnes i umiddelbar nærhet, mangler kvaliteter som gjør at de kan benyttes slik beboerne i denne undersøkelsen ønsker.

7. Refleksjoner over prosjektene i Ringsaker og Kongsvinger

Som nevnt har de fleste av beboerne vi har intervjuet bodd i tilvisingsboligen i mindre enn ett år, og bare én har bodd i leiligheten tre år. Det bidrar til at det kan være vanskelig å slå fast effekter av tilvisingsavtalen på beboernes livssituasjon og livskvalitet samt sosialarbeidernes vurderinger for oppfølging og organisering. I refleksjonene som følger, trekker vi fram motsetninger og flersidige forhold både for beboere, kommuneansatte og implikasjoner for praksis. Det gjelder særlig spørsmål om økonomiske forhold som husleie og boutgifter, disposisjonsform, bolig- og bokvaliteter, nabolag og bomiljø samt kommunens organisering av oppfølgingsarbeid.

En av familiene har bodd i sin tilvisingsbolig i tre år og ser fram til snart å flytte til kommunal bolig for å spare penger, med tanke på å senere kunne kjøpe selveid bolig. De fleste familiene legger vekt på at det er positivt å bo sentralt, med kort vei til barnehage, skole, butikker, buss m.m. Samtidig er det flere som forteller at de opplever klager og vansker i nabolaget og ønsker å flytte for å unngå nabovansker. Dette bekrefter sosialarbeidernes utsagn om at det er en del arbeid med å skape dialog mellom "deres beboere" og utleier. Generelt er de forsiktige med å synliggjøre hvilke beboere som leier gjennom kommunens tilvisingsavtale, siden det lett kan virke stigmatiserende og skape marginalisering av "deres beboere" i nabolaget.

Studien viser eksempler på at tilvisingsavtaler gir økt livskvalitet i familiene, men også at de skaper utfordringer, særlig med tanke på bostabilitet og tilhørighet. De fleste familiene framhever at det er positivt å bo sentralt, med kort vei til barnehage, skole, jobb, butikker, buss og andre fasiliteter. Mange opplever boligstandarden å være tilfredsstillende i kraft av til dels mindre trangboddhet, noe som gir anledning til privatliv, skolearbeid og familiefellesskap ved aktiviteter og måltider, og muligheter for besøk av venner. Det framheves som positivt å bo i leilighet med mer "moderne" boligutforming og en følelse av å bo "slik andre folk bor". Det fortelles om en følelse av å være mindre stigmatisert og marginalisert ved at de nå bor i "ordinære nabolag". Samtidig, og i motsetning til dette, kommer det fram at boligkvaliteten ikke alltid er tilstrekkelig. Det kan gjelde dører som er skjeve, kjøkkenskuffer som ikke lar seg lukke, uheldige planløsninger inne og ved utearealer, støy i nærområder o.l. Flere familier opplever klager og vansker i nabolaget, og føler seg utpekt som "upassende", "utlendinger" og "mindreverdige" naboer. Flere viser til at det å leie med tilvisingsavtale er dyrere enn å leie kommunale boliger, noe som bidrar til at flere av familiene planlegger å flytte for å kunne spare penger (eventuelt til å kjøpe selveid bolig).

Kommuneansatte bekrefter at flere av familiene trenger oppfølging i å disponere boligen og forholde seg til nabolaget. Samtidig er det ikke ønskelig å synliggjøre at familiene mottar kommunal støtte og oppfølging, slik at familiene i størst mulig grad opptrer og oppfattes som ordinære leietakere.

Det kan se ut til at familiene i tilvisingsboliger kan oppleve en "catch-22"-situasjon: De kan velge å bli boende i en ny tilvisingsbolig med til dels mangelfulle boligkvaliteter og livskvaliteter, eller de kan bytte til kommunal bolig med reduserte bolig- og livskvaliteter, men med ambisjon om sparing for å kjøpe selveid bolig. Ved sammenlikning av tilvisingsmodellen i Ringsaker med Eie først-modellen i Kongsvinger er det rimelig å spørre seg om kanskje flere av familiene som har tilvising i Ringsaker, ville være egnet for Eie først-modellen om de hadde bodd i Kongsvinger. Samtidig framhever vi at det ser ut til at det ikke er eie i seg selv eller disposisjonsformen som er sentral, men boligens beliggenhet og de boligkvaliteter som assosieres med selveie som er drivere for familienes opplevelse av økt deltakelse, mestring, livskvalitet og tilhørighet.

7.1 Ringsaker – Kongsvinger: ulike målsettinger?

Målsettinger

Ringsaker begynte med tilvisingsavtaler for å oppfylle sin plikt til å assistere bosetting og få flere og bedre boliger til disposisjon for utleie – og øke livskvalitet.

Eie først-prosjektet i Kongsvinger har en klar målsetning om at beboerne som får støtte til å kjøpe bolig, skal oppnå økt livskvalitet og framgang i livet blant annet gjennom arbeid og utdanning. Prosjektet ble startet med bakgrunn i ildsjeler som ønsket å få flere i arbeid, sette barns beste først, bedre familiens livskvalitet – ved hjelp av et trygt, stabilt, godt sted å bo. Det ser ut til at familiene opplever bedret livskvalitet.

Leie først-prosjektet har ikke en like klar målsetning for beboerne i boligene. Målet til kommunen er heller å oppfylle sin plikt til å assistere med bosetting gjennom å stille flere og bedre egnede boliger til disposisjon, og derigjennom bidra til økt livskvalitet hos beboerne. Det er flere eksempler på at beboere som har fått tilvist bolig i Ringsaker, har søkt (gjerne på oppfordring fra kommune) og fått startlån på alminnelige betingelser.

Kommunenes perspektiv fra et økonomisk synspunkt handler begge steder om hvor mye man investerer i en familie, og hvor mye kommunen senere kan få tilbake i form av skattepenger og redusert bruk av støtteordninger til familien i framtiden. Ønsket er at familiene skal øke livskvalitet gjennom mestring av hverdagsliv, utdanning og deltakelse i arbeidsmarkedet og slik bli autonome/økonomisk selvstendige.

Kriterier for å få tilbud om tilvisingsbolig/eie først

I Kongsvinger er familiene som får tilbud, håndplukkede – de er familier som kommunen og NAV tror kan få til å skaffe seg utdanning/arbeid som skal gjøre dem i stand til å betjene boliglånet på sikt. Eie først krever grundig vurdering av familiene (helse, økonomi og gjeldsbyrde, men også hvor ressurssterke de oppfattes) før man treffer avtale om å komme inn i prosjektet.

I Ringsaker er gruppa som får tilbud, mer mangfoldig. Begge steder ser det ut til å være overvekt av flyktningfamilier. Disse familiene kan være ganske like, og noen av dem vi har snakket med, uttrykker en ambisjon om å kjøpe på sikt. Ofte får familier tilbud om tilvisingsbolig fordi de trenger større boliger og flere soverom, noe som er mangelvare i mange av de kommunale boligene. Andre som får tilbud, har flere problemer; de ønsker heller ikke å eie og strever med mange ting.

7.2 Bolig- og bokvalitet

Som Dyb (2020) peker på, må vanskeligstilte som regel kjøpe bolig i de rimeligste segmentene i markedet, og det kan bety at beliggenhet og bo- og boligkvaliteter blir begrenset. Disse boligene ligger gjerne langt fra sentrum, selv om vi finner at flere av dem ligger i nærheten av små tettsteder med sentrumsfunksjoner. Boligene er såpass store at familiene ikke lenger er trangbodde. De har gjerne hager, og barna kan leke i trygghet for trafikken.

Med tilvisning har kommunen store muligheter til å påvirke bolig- og bokvaliteten – avhengig av når i byggeprosessen/prosjekteringsprosessen de kommer inn. Husbanken legger opp til en prosess der kommunen lyser ut etter boliger de har behov for, for eksempel antall rom og om det skal være livsløpsstandard. Slik har kommunen oftest god kontakt med utbyggerne. Samtidig ser vi i vår undersøkelse at de kommuneansatte jobber med å utvikle mer kunnskap om hva de kan og bør be om av boligkvaliteter i tillegg til TEK. Denne muligheten til å påvirke boligkvaliteten er ikke der i Eie først, men kommunen kan ha en rådgivende rolle under kjøpsprosessen. Kvaliteten blir helt avhengig av boligmarkedet i kommunen. Flere av dem som fikk startlån i Kongsvinger, ønsket å kjøpe en sentralt beliggende bolig, men disse var som regel for dyre.

Selv om mange beboere i Ringsaker opplever boligstandarden som tilfredsstillende, moderne og "slik andre folk bor", er det flere som bor trangt og ikke har nok soverom. Det blir også trukket fram at bygningsmaterialene er dårlige og at ting lett går i stykker, noe som kan bli dyrt for beboerne. Det er ikke mulig for beboerne å gjøre egne tilpasninger eller pusse opp i leilighetene, noe de ikke i nevneverdig grad ser som et problem. Samtidig kan det være en av grunnene til at flere ser for seg at de skal flytte. Ingen av beboerne tenker at de skal bli boende i den aktuelle leiligheten over lengre tid.

Som vi har vært inne på tidligere, begrenser Husbankens krav til tilvisingsboliger seg til forskriftskrav i gjeldende TEK på det tidspunktet boligene blir prosjektert. TEK gir minstekrav, blant annet til brukbarhet, tilgjengelighet og sikkerhet. Det må bemerkes at kravene i TEK er lempet siden boligene det vises til i denne rapporten ble bygd. Lempingen kan for eksempel få konsekvenser for om boligene får innvendig bod eller ikke. I nyere prosjekter må dette antakelig framsettes som et krav fra kommunens side hvis de ser behov for at familiene får leiligheter med bod.

Ringsaker kommune er blant annet opptatt av materialvalg og utførelse, størrelse på boligene og antall soverom. Kommunen ser seg tjent med å definere mer nøyaktig hva egnethet skal inkludere av bokvaliteter. Ifølge en av kommunens informanter ønsker de å få til egnede boliger som er rimelige og bygd med materialer som tåler bruk og slitasje, noe de erfarer i liten grad er tilfelle i boligene som allerede er tatt i bruk. Mål om rimelige boliger vil antakelig være i tråd med utbyggers ønsker, men her trengs det å være årvåken nok til at pris ikke går på bekostning av bo- og boligkvaliteten. Det er flere tidligere eksempler på forsøk med bedre og billigere boliger i både Norge (for eksempel boliger for vanskeligstilte i regi av Husbanken) og Danmark (Bedre Billigere Boliger). Felles for mange av disse er at byggeriet er prefabrikkert.

Bomiljøet påvirker i stor grad bokvaliteten og er viktig fordi trygge og inkluderende omgivelser fremmer kontakt med naboer og er identitetsskapende. Utearealer og overganger mellom ute og inne som innbyr til sosialisering, er også områder det bør fokuseres på (se for eksempel Støa et al., 2006).

7.3 Oppfølging av beboere, organisering og samarbeid

Tverretattlig og tverrfaglig oppfølging

Eie først – barna først krever mye oppfølging av beboere, i hvert fall den første tiden – kanskje de første årene. Etter den innledende, grundige vurderingen av familiene (helse, økonomi og gjeldsbyrde, men også hvor ressurssterke de oppfattes som) kreves tett oppfølging av aktivitetsplan for foreldrene med tanke på utdanning eller arbeid. Videre blir det oppfølging av å holde en bolig, hagestell, vedlikehold inne og ute, oppussing osv. Dette krever tett samarbeid mellom NAV og andre etater som helse- og barnekoordinator.

Det omfattende oppfølgingsbehovet kan se ut til å begrense rekruttering av mange flere familier inn i prosjektet.

Ved tilvisning i Ringsaker ser det ut til å være noe mindre behov for samme tette oppfølging, men det er behov for å mediere mellom utleier og beboer, spesielt med tanke på klager og vansker i nabolaget og for å hindre utkastelse ved restanser i husleien. Kommunens boligavdeling må også mediere mellom beboer og helse eller andre etater som skal bidra i oppfølging. Det kan også være behov for oppfølging av økonomien i samarbeid med NAV. Et mål er likevel at beboerne i størst mulig grad skal håndtere eventuelle skader, tett toalett, skjeve dører osv. direkte med utleier.

Kommunen erfarer at det er viktig med tett og god dialog med de profesjonelle utleierne om hvilke behov de vanskeligstilte leietakerne har, og at det er nyttig å ta opp mulige utfordringer i de jevnlige møtene som kommunen har med utbyggere.

Hva vil skje med boligene etter 20 år?

Avtale om tilvising med utbygger utløper. Hvor står kommunen og beboere da?

Husbanken er tydelig på at boliger med tilvisingsavtale skal ha samme kvalitet som boliger for salg. Driftsbudsjettet hos utleier skal også ta høyde for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), og boligene skal derfor vedlikeholdes og holde god standard over tid. Dette er et naturlig element ved å framstå som en profesjonell utleier.

Når tilvisingsavtalene går ut etter 20 år, står eierne av byggene/utleierne overfor flere valg. De kan beholde bygningsmassen og fortsette å leie den ut i det ordinære utleiemarkedet. Mest sannsynlig må de, eller eventuelt ny eier som ønsker å leie ut, ta fatt på en omfattende renoveringsprosess selv om boligene har vært godt vedlikeholdt – blant annet fordi det kan være brukt billige løsninger og materialer i utgangspunktet eller fordi forskriftskrav er endret.

Boligene kan også selges samlet eller individuelt – kanskje til leieboerne? Hvis så blir tilfelle, mister kommunen et verdifullt innslag av utleieboliger (for alle grupper), samtidig som det kan argumenteres for at det bidrar til det boligsosiale målet om at flere skal eie sin bolig. Kommunen risikerer uansett å miste en betydelig del av boligene de i dag disponerer, med mindre de er i en posisjon hvor de selv kan kjøpe boligene og drifte dem. Denne usikkerheten bør det allerede nå planlegges for å forebygge.

7.4 Autonomi og mestring

Økonomi

En utfordring med å eie egen bolig i distriktene er knyttet til synkende boligpriser og vanskeligheter med å selge. Å låses til en bolig på denne måten kan hindre vanskeligstilte barnefamilier i å utnytte muligheter for jobb og skole som krever flytting.

Med stigende renter for boliglån vil regnestykket om at det lønner seg å kjøpe bolig framfor å leie se annerledes ut enn det gjorde da rentenivået var svært lavt (det er ikke lenger sikkert at utgiftene er større ved å leie enn å eie). I en periode med stigende renter, slik situasjonen er nå, kan det faktisk være mer fordelaktig å leie enn å eie, så lenge utleieboligene tilbys i ordinære og sentrale nabolag. Samtidig ser vi at beboerne med tilvisingsboliger har vanskelig for å spare opp penger, delvis fordi husleien er høy.

Det å leie kan gi beboerne større frihet til å bevege seg videre og en større fleksibilitet. Det blir også færre bekymringer knyttet til vedlikehold og betjening av lån, se neste punkt om botid og flytteplaner.

Lavere strømavgifter, en indirekte fordel av tilvisingsavtale

Boligene som er bygd etter TEK10 og TEK17 har en helt annen og bedre energistandard enn boliger som er bygd tidligere. Det kan forventes å ha stor påvirkning på beboernes strømregning og være en fordel for de fleste som leier bolig med tilvisingsavtale. Motsatt vil de fleste som har kjøpt egen bolig etter modell fra Kongsvinger, bo i hus med dårlig energiscore og ventelig få uforholdsmessig høye strømregninger siden de ikke har økonomi til å gjennomføre energirehabilitering av boligen. For denne gruppa vil det være avgjørende med ulike former for økonomisk støtte fra det offentlige (kommunen eller staten) – det være seg støtte til varmepumpe, økt bostøtte eller strømstøtte.

Botid og flytteplaner

Forskning tyder på at det å flytte ofte kan ha en uheldig innvirkning på og betydning for barns utvikling og psykologiske tilpasning, se for eksempel Oishi (2010). Dette nevnes som en ut-

fordring av kommunens ansatte. Det er egentlig to store utfordringer: "Hvordan skal vi få nok boliger?" og "Hvordan skal vi få dem til å bo?"

For god sosial tilpasning og livskvalitet er det viktig med en viss grad av stabilitet i bosituasjonen. Det kan gjelde både nabolaget, med tanke på sosiale forhold, og boligen mer spesifikt. Når det gjelder boligen, kan det være personlige forhold som gjør at folk vil ønske å flytte, men også at fysiske forhold ved boligen i seg selv bidrar til kaos og ustabilitet.

Over tid kan det se ut som en del vanskeligstilte velger å flytte av ulike årsaker. Når det gjelder barnefamilier, kan det ofte være på grunn av klager på støy fra naboer. Selv om boligene er bygd i henhold til gjeldende regelverk, så er ikke det gitt at forholdene er tilpasset vanskeligstiltes behov i en større sammenheng. Altså kan det være utfordringer i skjæringspunktet mellom ulike lover og forskrifter, for eksempel hvordan plan og bygningsloven henviser til barns og unges oppvekstmiljø, universell utforming og spesifikke føringer for eksempelvis krav til lydnivå i forskrift. Altså må stabilitet i bosituasjonen ses i sammenheng med kvaliteter ved boligen.

Til tross for at de fleste virker til dels fornøyd med nåværende bolig, ser de for seg noe annet, eller de ser for seg at de skal flytte videre. Dette bekrefter oppfatningene kommunalt ansatte har om utfordringer knyttet til å få folk til å bo.

Botiden er varierende, men det ser ut til å være generelt kort botid. Flere av beboerne vi har snakket, med har flytteplaner, noe vi ikke finner i Eie først-prosjektet i Kongsvinger, av forståelige grunner. Flytteplanene i Ringsaker begrunnes med økonomi og et ønske om å spare midler.

Beboerne med tilvisingsavtaler har kortere leieavtaler enn de andre beboerne. De fleste ser imidlertid ut til å flytte før leieavtalen går ut. Dersom de ønsker å forlenge kontrakten, skal det være en enkel sak å gjøre det så lenge de har betalt husleien som de skal. Lengden på kontrakten ser derfor ikke ut til å være utslagsgivende for stabilitet. Vi vet ikke hvor lenge beboerne med ordinære leieavtaler blir boende, og hvilken betydning lengden på deres avtaler (femårsavtaler eller på ubestemt tid) har for et stabilt bomiljø.

Bør det nødvendigvis være et mål at beboerne skal bli boende lenge? Stabile boforhold er viktig, men ikke til enhver pris. Å oppleve at man har framgang i boligkarrieren kan ha vel så stor betydning for livskvalitet og mestring. Det går an å se på boliger med tilvisingsavtale som et springbrett for videre utvikling for noen av beboerne – en midlertidig bolig mot noe "eget". Da skal det være mulig å spare midler/bygge seg opp til å kunne søke startlån mens man bor der. Dette gjelder imidlertid ikke alle beboere med tilvising, for eksempel eldre eller personer med psykiske helseutfordringer.

8. Konklusjoner

Med deres forskerbriller har vi fått løftet tanker og refleksjoner og nye innspill til et nivå hvor vi kan benytte den samlede kunnskapen inn i fremtidig arbeid med boligsosialt arbeid og særlig tilvisingsboliger (Ansatt i kommunen).

Bolig og lavinntektsfamilier: One size fits all?

Vi ser i studien av familier som leier med tilvisingsavtaler, at de utgjør en stor og kompleks kategori som kan gjøre det vanskelig å tydelig skille ut ulike grunner og motiver for å flytte.

For mange ser det ut til at lavere boligutgifter/husleie er viktigere enn selve boligkvaliteten. Flere vil heller redusere boligkvaliteten – flytte til kommunal bolig – enn å betale mer husleie i en bolig de er tilvist til og "bo bedre". De prioriterer å kunne ha noe mer penger å spare til å kjøpe eid bolig og/eller å "rutte med", for eksempel til barnas fritidsaktiviteter.

Ordningen med tilvisingsavtaler ser ut til i liten grad å møte beboernes behov for stabilitet. Årsakene til det er sammensatte, men vi ser at nivået på leien oppfattes som høy av både kommunen og beboerne. Nivået på husleien kan bli såpass høyt at modellen med tilvising ikke lenger er økonomisk forsvarlig for beboerne den er ment å hjelpe.

I materialet fra Ringsaker er det flertall av flyktningfamilier. Det er mulig å tenke seg at disse, på tross av mulige helseplager med posttraumatisk stressyndrom og migrasjonsproblematikk, har sterk drivkraft for å oppnå økt deltakelse, mestring og livskvalitet, og som del av dette ser det å spare til kjøp av bolig som et viktig middel. Vi ser også at blant familiene som deltok i Eie først i Kongsvinger, var det flere flyktningfamilier som ble plukket ut for deltakelse begrunnet med sosialarbeidernes forventning om at de ville kunne lykkes med å delta i utdanning og arbeid og dermed selv betjene boliglån. Vi skal her være svært forsiktige med å si at det er flyktningbakgrunn som peker seg ut blant lavinntektsfamilier som en kategori som sikter mot og kanskje lykkes med å etablere seg i selveid bolig, mer enn andre.

Mer riktig er det kanskje heller å peke på at det finnes familier blant lavinntektsfamilien som strever med så vidt komplekse, langvarige og/eller dyptgripende individuelle og/eller sosiale begrensninger og vansker, og som dermed i mindre grad finner muligheter, styrke og drivkraft til å kjempe og sikte mot forbedring av boligsituasjonen sin. I et slikt lys kan man spørre seg om hvorvidt både Eie først og Leie med tilvisingsavtaler er prosjekter som kommer de lavinntektsfamilier til gode som har tilstrekkelig overskudd til å imøtekomme prosjektenes forventninger om tilpasset deltakelse i nabolag, skole, utdanning og arbeid. Når det gjelder familier som ikke vurderes egnet til å ta del i Eie først eller leie med tilvisingsavtale, står vi fortsatt overfor vanskelige spørsmål om hvordan og hva slags boligkvaliteter og disposisjonsform som kan påvirke positivt for deltakelse, mestring, tilhørighet og livskvalitet også for de som strever mest.

Implikasjoner for praksis

Som tidligere forskning viser, påvirker den fysiske utformingen av boliger og bomiljøer livskvalitet, selvrespekt og mestringsevne. Boligomgivelsene kan og bør derfor brukes mer bevisst for å styrke disse egenskapene. Kommunen har kunnskap om leietakernes behov og er derfor en viktig part i prosjekteringen av boligene. Det vil antakelig være en lønnsom investering for kommunen på sikt, og kommunen som bestiller kan faktisk påvirke kvaliteten på boligene så sant de blir en aktiv deltaker i prosjekteringsprosessen. Dette er noe Ringsaker kommune har klare mål om, og i nye prosjekter med tilvisingsboliger er de også invitert til møter med aktørene i byggeprosessen (utbygger/profesjonell utleier og arkitekt i tidlig fase).

De ansatte i kommunen ønsker enklere og billigere boliger, med holdbare materialer og overflater som tåler å bli brukt, og med en leie som tillater at beboerne blir boende. En utfordring

her vil være å få til en tilfredsstillende bolig- og bokvalitet, og dette fordrer profesjonalitet ikke bare hos utbygger, men også fra kommunens side. Her vil kommunens rolle som bestiller være sentral, og kommuneansattes dialog med utbyggere bør styrkes for å påvirke bolig- og bokvalitet, gjerne gjennom økt samspill med Husbanken.

I intervjuene med både familiene og kommuneansatte i Ringsaker ser vi at det oppleves som uheldig at mange av familiene er tilbøyelige til å flytte ganske ofte. Det kan være mange ulike grunner og motivasjoner som dytter eller trekker en person bort fra et sted. Hjem og stedstilknytning er trolig en viktig faktor som påvirker det å bli eller å flytte, samtidig som hjem og stedstilknytning er sentrale for opplevelse av identitet, tilhørighet og livskvalitet.

For å styrke hjem og stedstilknytning og motvirke flytting kan vi antyde at en styrking av kommunens boligarbeid kan være å bidra til beboernes muligheter for å engasjere seg i omgivelsene sine, både inne i boligen og utenfor i nabolagene. Det kan være mulighet til å kunne justere og endre på egen bolig ved å male vegger, henge opp bilder, eller andre tilpasninger, og endringer og deltakelse i nabolag og lokalsamfunn. Med en vektlegging av hjem og stedstilknytning vil det være naturlig at kommunen åpner for å undersøke hvilke endringer, tilpasninger og aktiviteter folk ønsker seg, både når det gjelder boligen og nabolaget.

Involvering av beboerne i utviklingen av et inkluderende bomiljø bør være en oppgave som utleier og kommunen sammen tar fatt på. Å styrke muligheter for deltakelse og engasjement i nabolag og nærområde kan bidra til å skape tilhørighet.

Ved å legge vekt på hjem og stedstilknytning kan det hende at spørsmålet om eie eller leie blir mindre sentralt, og kanskje heller lengden på leiekontrakter og muligheten til eget engasjement og tilpasninger står fram som viktige faktorer for stabilitet i identitet, deltakelse, tilhørighet og livskvalitet.

Samtidig ser vi fra Eie først-prosjektet i Kongsvinger at problematikken med flytting og lite stabilitet ikke er like aktuell. Vi ser også at familiene forteller med glede om at de etablerer hjem gjennom egne tilpasninger og dekorasjoner, og økt deltakelse og følelse av likeverd i nabolaget. Spørsmålet gjenstår om opplevelsene fra Eie først-prosjektet er fordi de eier egen bolig, eller om de kommer sammen med mulighetene for langsiktig engasjement, aktivitet og påvirkning i egen bolig og eget nabolag?

Det er indikasjoner på at Eie først er en modell som passer godt i små kommuner og rurale områder (Denizou et al., 2021; Holm et al., 2020). Prosjektet i Ringsaker viser at Leie med tilvising også egner seg utenfor pressområder, særlig fordi det er tilgang på sentrale tomter til en akseptabel pris.

Videre forskning

Resultatene i denne studien kan gi et godt grunnlag for å utvikle nasjonale surveyundersøkelser om leie eller eie for lavinntektsfamilier. Å etablere mer kunnskap om hvordan kommunen jobber både på plannivå og prosjektnivå vil være nyttig for de involverte partene og Husbanken. Dette gjelder for eksempel:

- Kommunens rolle som bestiller av boliger med tilvisingsavtaler. Denne rollen er sentral for hvor godt de nye boligene blir tilpasset de lokale boligsosiale behovene og beboernes varierte behov. Rollen er fortsatt i støpeskjeen, og kommunenes handlingsrom bør studeres videre.
- Kommunens rolle som planlegger. Et vanskelig felt er å forutse hva beboermålgruppa og kommunene vil trenge av boliger om 20 år, og hva som vil skje med tilvisingsboligene når avtalen med utleier går ut. Hvorvidt tilvisingsavtaler kan kombineres med andre boligvirkemidler som leie-til-eie-ordning vil blant annet være relevant å undersøke i den forbindelse.

Selv om denne studien antyder at mange flytter fra leie med tilvisingsavtaler på grunn av høy leiepris samt vanskeligheter med bomiljøet, vet vi fortsatt lite om hvor mye og hvorfor folk flytter fra boliger med tilvisingsavtale. Dette er et felt som bør undersøkes videre. Andre relevante forskningstemaer vil være hvorvidt tilvisingsavtaler kan kombineres med andre boligvirkemidler, som leie-til-eie-ordning.

Fenomener vi ikke har undersøkt, er for eksempel om, og eventuelt hvordan, naboer reagerer når det etableres prosjekter med utleieboliger. Hvordan kan man motvirke at enkelte beboergrupper ikke er ønsket i eget nabolag, ofte uttrykt som "ikke i min bakgård"? Vi har heller ikke undersøkt hvem som utgjør de andre beboerne i boligprosjektene, hvor lenge de blir boende og hvordan de opplever bomiljøet. Dette kan være interessante momenter som kaster lys over sammenhenger mellom bolig og livskvalitet.

Det vil være interessant å forske videre på liknende og andre kommunale boligprosjekter som prøver ut modeller og alternative boligløsninger for familier som ikke kommer inn på det ordinære bolig- eller utleiemarkedet. Videre forskning som kan gi innsikt i hvordan boligkvaliteter og disposisjonsformer virker inn på livskvalitet og tilhørighet hos ulike grupperinger av vanskeligstilte familier, vil være viktig for å kunne utvikle varierte, treffsikre og gode boliger tilgjengelige for de familiene som av ulike grunner ikke kommer inn i det ordinære bolig- eller utleiemarkedet.

Referanser

- Aasland, S. G. (2019). *Det trengs en landsby: Hvordan familie, skole og nabolag påvirker våre barns fremtid*. Res Publica.
- Andersen, B. & Brattbakk, I. (2017). *Oppvekststedets betydning for barn og unge: Nabolaget som ressurs og utfordring*. Arbeidsforskningsinstituttet.
- Anton, C. E. & Lawrence, C. (2014). Home is where the heart is: The effect of place of residence on place attachment and community participation. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 451-461. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2014.10.007>
- Asphjell, M. K. (2023). *Evaluering av tilskudd til utleieboliger*. Oslo Economics.
- Bech-Danielsen, C. & Stender, M. (2017). *Fra ghetto til blandet by: Danske og internasjonale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder*. Gads forlag.
- Beiser, M., Zilber, N., Simich, L., Youngmann, R., Zohar, A. H., Taa, B., & Hou, F. (2011). Regional effects on the mental health of immigrant children: Results from the New Canadian Children and Youth Study (NCCYS). *Health & Place*, 17(3), 822-829.
- Birkeland, K. A. (2017). *Tilvisingsavtale: Utleiers mulighetsrom* [Masteroppgave]. Fakultet for Samfunnsvitenskap, Institutt for Landskapsplanlegging, NMBU.
- Blair, C., Raver, C. C., Granger, D., Mills-Koonce, R., Hibel, L., & Family Life Project Key Investigators. (2011). Allostasis and allostatic load in the context of poverty in early childhood. *Development and Psychopathology*, 23, 845-857.
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006). *Home*. Routledge.
- Bourassa, S. C., Haurin, D. R., & Hoesli, M. (2016). What affects children's outcomes: House characteristics or homeownership? *Housing Studies*, 31(4), 427-444. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1094030>
- Braun, V. & Clarke, V. (2019). Reflecting on Reflexing Thematic Analysis. *Qualitative Research in Sport, Exercise and Health*, 11(4), 589-597. <https://doi.org/10.1080/2159676X.2019.1628806>
- Bronfenbrenner, U. & Evans, G. W. (2000). Developmental science in the 21st century: Emerging questions, theoretical models, research designs and empirical findings. *Social Development*, 9, 115-125.
- Brown, T. & King, P. (2005). The power to choose: Effective choice and housing policy. *European Journal of Housing Policy*, 5, 59-97.
- Byggforskserien. (2016). 330.172 *Utforming av asylmottak*. Oslo: SINTEF. https://www.byggforsk.no/dokument/5168/utforming_av_asylmottak
- Carver, C. S. & Scheier, M. F. (1982). Control theory: A useful conceptual framework for personality-social, clinical, and health psychology. *Psychological Bulletin*, 92, 1, 111-135.
- Chua, K. J., Lukaszewski, A. W., Grant, D. M., & Sng, O. (2017). Human life history strategies: Calibrated to external or internal cues? *Evolutionary Psychology*, 15(1), 1-16.

Clair, A. (2019). Housing: An under-explored influence on children's well-being and becoming. *Child Indicators Research*, 12(2), 609-626. <https://doi.org/10.1007/s12187-018-9550-7>

Clayton, S. D. & Saunders, C. D. (2012). Introduction: Environmental and conservation psychology. I S. D. Clayton (Red.), *The Oxford handbook of environmental and conservation psychology* (s. 1-7). Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199733026.013.0001>

Coley, R. L., Leventhal, T., Lynch, A. D., & Kull, M. (2013). Relations between housing characteristics and the well-being of low-income children and adolescents. *Developmental Psychology*, 49(9), 1775-1789. <https://doi.org/10.1037/a0031033>

Denizou, K. (2017). *Universell utforming som pådriver for boligkvalitet? Arkitekters praksis og tilnærming*. SINTEF Fag 41. SINTEF akademisk forlag.

Denizou, K., Grønseth, A. S., Hauge, Å. L., & Stamsø, M. A. (2021). *Eie først – Barna først: Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?* SINTEF Fag 74. Oslo: SINTEF akademisk forlag.

Denizou, K. & Rokseth, L. (publiseres 2023). *Kvalitetsrosen*. Norsk Eiendom.

Diener, E. (2000). Subjective well-being: The science of happiness and a proposal for a national index. *American Psychologist*, 55(1), 34-43. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.55.1.34>

Dyb, E. (2020). Lykken ved å eie sin bolig. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(1), 32-50. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-03>

Espeland, J. & Normann, T. M. (2021). *115.000 barn i husholdninger med vedvarende lav inntekt*. Statistisk sentralbyrå (SSB). <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/115-000-barn-i-husholdninger-med-vedvarende-lavinntekt>

Evans, G. W., Wells, N. M., & Moch, A. (2003). Housing and mental health: A review of the evidence and methodological and conceptual critique. *Journal of Social Issues*, 59(3), 475-500.

Evans, G. W. (2003). The built environment and mental health. *Journal of Urban Health*, 80, 536-555.

Fedje, J. P., Nordahl, B., & Tengesdal, Ø. (2023). *Bestemmelser om kommunale utleieboliger og tilvisingsavtaler i reguleringsplaner. Innspill til mulig lovendring med vurderinger fra kommuner og utbyggere*. Oslo Economics.

Ferguson, K. T., Cassells, R. C., MacAllister, J. W., & Evans, G. W. (2013). The physical environment and child development: An international review. *International Journal of Psychology*, 48, 437-468.

Frisell, M. M., Flatval, V. S., Gyene, M., & Norberg-Schulz, M. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisings- og tildelingsavtaler*. Rapport 25-2020. Samfunnsøkonomisk analyse.

Gifford, R. (2014). Environmental psychology matters. *Annual Review of Psychology*, 65, 541-579. <https://doi.org/10.1146/annurev-psych-010213-115048>

Grønseth, A. S. & Thorshaug, R. Ø. (2022). Struggling for home where home is not meant to be: A study of asylum seekers in reception centres in Norway. *Focaal*, 92. DOI: <https://doi.org/10.316>

Grønseth, A. S., Støa, E., Thorshaug, R. Ø., & Hauge, Å. L. (2016). *Housing qualities and effects on identity and well-being: Theoretical perspectives for interdisciplinary research on asylum seeker reception centres*. 169/2016. Lillehammer University College.

Grønseth, A. S. (2012). *Being human, being migrant: Senses of self and well-being*. Berghahn Books. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt9qcnx3>

Grønseth, A. S. (2010). *Lost selves and lonely persons: Experiences of illness and wellbeing among Tamil refugees in Norway*. Carolina Academic Press.

Guttu, J. (2008). *10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*. NIBR-notat 2008:113. NIBR.

Guttu, J. & Schmidt, L. (2012). Nye byboliger i et kvalitetsperspektiv. I B. Nordahl (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk*. Akademika forlag.

Guttu, J., Schmidt, L., Anker, M., Arnesen, O. E., & Boro, M. (2004). *Bokkvalitet på områdenivå. Utvikling og utprøving av en metode for kartlegging og vurdering av bokkvalitet på områdenivå*. Notat 2004:119. NIBR/NIKU.

Hansen, G. K., Blakstad, S., & Knudsen, W. (2010). *USEtool: evaluering av brukskvalitet : metodehåndbok*. SINTEF Byggforsk.

Hauge, Å. L. & Støa, E. (2009). "Here you get a little extra push": The meaning of architectural quality in housing for the formerly homeless-a case study of Veiskillet in Trondheim. *The Nordic Journal of Architectural Research*, 21(1), 18-31.

Hauge, Å. L. (2009). *Housing and identity: The meaning of housing in communicating identity and its influence on self-perception*. Norwegian University of Science and Technology. <https://doi.org/http://hdl.handle.net/11250/231123>

Hauge, Å. L., Støa, E., & Denizou, K. (2017). Framing outsiderness: Aspects of housing quality in decentralized reception centres for asylum seekers in Norway. *Housing, Theory and Society*, 34(1), 1-20. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1200668>

Holm, A., Owren Nygaard, M., Bråthen, A., Løyland, H. I., Aspøhug, L., & Aspøhug, M. K. (2020). *Evaluering av barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie*. Rapport Oslo Economics 2020-386-1060. Oslo Economics.

Holmøy, A. (2018). *Bruk av kommunale boliger*. Rapport 2018/15. Statistisk sentralbyrå. Hentet november 2023: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/bruk-av-kommunale-boliger>

Holupka, S. & Newman, S. J. (2012). The effects of homeownership on children's outcomes: Real effects or self-selection? *Real Estate Economics*, 40(3), 566-602. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2012.00330.x>

Husbanken. (2022). *Barn og unges boforhold. Boligsosial monitor*. <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/0/indikator/1/barn-og-unges-boforhold-?indikator=1&indikator=12&datatype=Vis%20andel>

- Husbanken. (2023). *Veileder for lån fra Husbanken*.
<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b18.pdf>
- Hyggen, C., Brattbakk, I., & Borgeraas, E. (2018). *Muligheter og hindringer for barn i lavinntektsfamilier: en kunnskapsoppsummering*. Nova Rapport 11/2018. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Høyland, K., Denizou, K., Woods, R., & Christophersen, J. (2012). *Med virkeligheten som lærebok*. Prosjektrapport 101. SINTEF Byggforsk.
- Jacobs, J. (1993). The city unbound: Qualitative approaches to the city. *Urban Studies*, 30(4-5). <https://doi.org/10.1080/004209893200819>
- Johannesen, K. (2017). Normalisering og integrering: Viktige boligpolitiske prinsipper. *Plan*, 49(1), 44-47.
- Johannesen, K. (2015). Et boligsosialt kinderegg? Modell for bygging av utleieboliger uten tilskudd. *Plan*, 47(6), 34-36. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2015-06-08>
- Kale, A. (2019). Building attachments to places of settlement: A holistic approach to refugee wellbeing in Nelson, Aotearoa New Zealand. *Journal of Environmental Psychology*, 65, 101315.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. KMD.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. Lovdata.
- Korpela, K. M. (2003). Negative mood and adult place preference. *Environment and Behavior*, 35, 331-346.
- Korpela, K., Kyttä, M., & Hartig, T. (2002). Restorative experience, self-regulation, and children's place preferences. *Journal of Environmental Psychology*, 22, 387-398.
- Larvik kommune. (2018). *Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger*.
- Leieboerforeningen. (2019). *Utredning om det norske leiemarkedet*.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/9d8d22fb53ea4a47bd3aa8fc5a89d792/utredning-om-det-norske-leiemarkedet---leieboerforeningen.pdf>
- Leiler, A., Bjärtå, A., Ekdahl, J., & Wasteson, E. (2019). Mental health and quality of life among asylum seekers and refugees living in refugee housing facilities in Sweden. *Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology*, 54, 543-551.
- Leventhal, T. & Brooks-Gunn, J. (2000). The neighborhoods they live in: The effects of neighborhood residence on child and adolescent outcomes. *Psychological Bulletin*, 126(2), 309-337. <https://doi.org/10.1037/0033-2909.126.2.309>
- Leventhal, T. & Newman, S. (2010). Housing and child development. *Children and Youth Services Review*, 32, 1165-1174. <https://doi.org/10.1016/j.childyouth.2010.03.008>
- Lewicka, M. (2011). On the varieties of people's relationships with places: Hummon's typology revisited. *Environment and Behavior*, 43(5), 676-709.

Manum, B. (2006). *Apartment layouts and domestic life: The interior space and its usability. A study of Norwegian apartments built in the period 1930-2005* [PhD-avhandling]. The Oslo School of Architecture and Design.

Myrstad-Nilsen, I. (2023). *Velkommen til Ringsaker kommune*. Ringsaker kommune. https://issuu.com/ringsakerkommune/docs/ringsaker_magasin_1.februar_sideoppslag

Oishi, S. (2010). The psychology of residential mobility: Implications for self, social relationships, and well-being. *Perspectives on Psychological Science*, 5, 5-21.

Osnes, S. M. & Sørvoll, J. (2023). *Ja, det er behov for flere kommunale utleieboliger! Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner*. Working paper, BOVEL, OsloMet (oda.oslomet.no) <https://uni.oslomet.no/bovel/2023/05/10/ja-det-er-behov-for-flere-kommunale-utleieboliger/>

Pollack, C. E., Griffin, B. A., & Lynch, J. (2010). Housing affordability and health among homeowners and renters. *American Journal of Preventive Medicine*, 39(6), 515-521. <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2010.08.002>

Poortinga, W., Steg, L., & Vlek, C. (2004). Values, environmental concern, and environmental behavior: A study into household energy use. *Environment and Behavior*, 36(1), 70-93. <https://doi.org/10.1177/0013916503251466>

Rapoport, A. (1982). *The meaning of the built environment: A nonverbal communication approach*. Sage.

Ringsaker kommune. (2021, 11). *Landbrukskommunen Ringsaker – Ringsaker kommune*. <https://www.ringsaker.kommune.no/om-landbrukskommunen-ringsaker.565560.no.html>

Scannell, L. & Gifford, R. (2017). The experienced psychological benefits of place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 51, 256-269.

Shaw, M. (2004). Housing and public health. *Annual Review of Public Health*, 25, 397-418. <https://doi.org/10.1146/annurev.publhealth.25.101802.123036>

SSB. (2021a). *Bygg, bolig og eiendom*. Hentet 23.01.21 fra <https://www.ssb.no/en/byggbolig-og-eiendom>.

SSB. (2021b). *Leiemarkedsundersøkelsen*. Hentet 24.01.21 fra <https://www.ssb.no/en/statbank/list/lmu>.

SSB. (2022a). *11970: Elever i kommunale og private grunnskoler som får skoleskyss, etter region, statistikkvariabel og år*. Statistikkbanken. <https://www.ssb.no/system/>

SSB. (2022b). *12195: Utvalgte nøkkeltall for Kommunale boliger, etter region, statistikkvariabel og år*. Statistikkbanken. <https://www.ssb.no/system/>

SSB. (2022c, desember 22). *Leiemarkedsundersøkelsen*. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

SSB. (2023a). *06265: Boliger, etter bygningstype (K) 2006 - 2023*. Statistikkbanken. <https://www.ssb.no/system/>

- SSB. (2023b). *11046: Trangboddhet. Personer (K) (B) 2015 - 2022*. Statistikkbanken. <https://www.ssb.no/system/>
- SSB. (2023c). *Kommunefakta*. SSB. <https://www.ssb.no/kommunefakta/kommune>
- SSB. (2023d, juli 5). *Befolkningens utdanningsnivå*. <https://www.ssb.no/utdanning/utdanningsniva/statistikk/befolkningens-utdanningsniva>
- SSB. (2023e, juli 5). *Personer med flyktningbakgrunn*. <https://www.ssb.no/befolkning/innvandrere/statistikk/personer-med-flyktningbakgrunn>
Hentet 16.10.2023.
- Støa, E., Høyland, K., Narvestad, R., Denizou, K., Larsen, T., Vollan, V., Gjessen, T., Molden, M., & Blanc, C. (2022). *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*. SINTEF Fag 93. SINTEF akademisk forlag.
- Støa, E., Høyland, K., & Wågø, S. (2006). *Bokvalitet i små boliger. Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. Rapport SBF51 A06004. SINTEF teknologi og samfunn.
- Støa, E., Denizou, K., & Hauge, Å.L. (2007). *Endelig hjemme: Utforming av boliger for vanskeligstilte*. Oslo: Husbanken.
- Søholt, S., Nygaard, M., Støa, E., & Hauge, Å. L. (2018). *Flere flyktninger bosatt raskere. Hvordan fikk kommunene det til?* Husbanken.
- Sørvoll, J. & Løset, G. K. (2017). *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner*. NOVA Rapport 3/2017. OsloMet.
- Taylor, S., Repetti, R., & Seeman, T. (1997). Health psychology: What is an unhealthy environment and how does it get under the skin? *Annual Review of Psychology*, 48, 411-447.
- Tighe, J. R. & Mueller, E. J. (2013). *The affordable housing reader*. Routledge.
- Tønnessen, M., Telle, K., & Syse, A. (2016). Childhood residential mobility and long-term outcomes. *Acta Sociologica*, 59(2), 113-129. <https://doi.org/10.1177/0001699316628614>
- Vassenden, A. (2014). Homeownership and symbolic boundaries: Exclusion of disadvantaged non-homeowners in the homeowner nation of Norway. *Housing Studies*, 29(6), 760-780. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.898249>
- Vassenden, A., Lie, T., & Skoland, K. (2012). *Man må ha en plass å bo. En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeierland*. International Research Institute of Stavanger.
- Verhetsel, A. & Witlox, F. (2006). Children and housing: "Only the best is good enough": Some evidence from Belgium. *Childhood*, 13(2), 205-224. <https://doi.org/10.1177/0907568206062929>
- Wells, N. M. & Evans, G. W. (2003). Nearby nature: A buffer of life stress among rural children. *Environment and Behaviour*, 35, 311-330.

Utleieboliger med tilvisingsavtale

HVILKEN BETYDNING HAR BOLIGENE FOR LIVSKVALITETEN TIL FAMILIER MED LAV INNTEKT?

Mange kommuner ser etter nye måter å tilby boligløsninger for husholdninger som faller utenfor det ordinære boligmarkedet, som i dag preges av en sterk eierlinje. Ringsaker kommune har siden 2015 prøvd ut en ordning med utleie av boliger med tilvisingsavtaler, hvor kommunen inngår avtaler med private utbyggere om at 40 % av boenhetene i nye boligprosjekter kan tilbys til vanskeligstilte familier. Hensikten med tilvisingsboliger er å gi kommunen tilgang til flere boliger for utleie. Samtidig får kommunen bosatt andre grupper enn de aller mest vanskeligstilte, og kommunale boliger frigjøres dermed for dem som trenger det aller mest.

Hovedmålet med denne rapporten er å etablere kunnskap om hvilken innvirkning tilvisingsmodellen har for livskvaliteten til familier som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Kunnskap om familienes egne erfaringer gir innsikt i deres utfordringer og hvordan leie med tilvisingsavtale påvirker autonomi, mestring og tilhørighet.

Rapporten bygger videre på resultater fra rapporten Eie først – Barna først: Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier? Samlet utgjør rapportene et grunnlag for å forstå hvordan disposisjonsform kan påvirke beboernes livskvalitet. De kan med fordel leses i sammenheng.

Prosjektet er et samarbeid mellom SINTEF Community og Høgskolen i Innlandet, som har hatt prosjektledelsen. Husbanken har finansiert prosjektet.