

BOLIGSTRATEGI

Egil Jarell Lura
jarell.lura@gmail.com
tlf. +47 414 06 953

Tyra Mathilde Marsteng
tyramarsteng@gmail.com
tlf. +47 911 86 128

Masteroppgave i arkitektur
Fakultet for arkitektur og design

NTNU Vår 2018

Veileder: Geir Brendeland

Egil Jarell Lura og Tyra Mathilde Marsteng

ABSTRAKT

Dagens boligmarked tilfredsstillter ikke alle. Vi mener at arkitekten har en samfunnsrolle ved å engasjere seg i boligpolitiske spørsmål og være deltagende i debatten om hvordan boligbygging foregår. Vi har derfor ønsket for vår oppgave å i tillegg til å prosjektere boliger av høy arkitektonisk kvalitet, se på hvilke politiske og økonomiske krefter som styrer dagens boligmarked, og gi en kommentar til dette. Dette for at oppgaven skal få en samfunnsrelevans og en sosial agenda.

Dette heftet handler om hvem vi har prosjektert boliger for, hvorfor vi har valgt å gjøre det og hvordan dette kunne blitt gjennomført.

INNHOOLD

BOLIGBYGGING	9
Norsk boligpolitikk	11
Boligsosiale virkemidler	15
Fra leie til eie	16
MÅLGRUPPE	21
Innvandrerfamilier	23
Bosetting	25
Intervju med Flybo	26
Intervju med BFT	30
Bosetting av EMF	34
Intervju med INN	38
Erfaringer	41
STRATEGI FOR FAGERLIA	43
Strategi	44
Langsiktighet	49
Fleksibilitet og mangfold	51

BOLIGBYGGING

Hvordan bygger vi boliger i Norge?



1: Fagerlia 1954, under bygging. Fagerlia Hageby Borettslag er et eksempel på den sosiale boligbyggingen fra etterkrigstiden.

NORSK BOLIGPOLITIKK

I tiden etter andre verdenskrig skulle landet bygges opp igjen. Med Gerhardsen og arbeiderbevegelsen i førersetet ble det satt i gang en ambisiøs boligbygging. Staten allierte seg med kommuner og boligbyggelag, og finansieringen ble ordnet gjennom opprettelsen av Den Norske Stats Husbank i 1946. Dette var en generell vesteuropeisk tendens, hvor det i alle de vesteuropeiske landene var en omfattende statlig subsidiering av boligbygging i de første tiårene etter 2. verdenskrig (Sørvoll, 2011). Det som skiller den norske boligpolitikken i dette tidsrommet fra de øvrige vesteuropeiske landene var eiermodellen. Der det på kontinentet ble satset på offentlig støtte til offentlige og halvoffentlige utleiesektorer, satset norske myndigheter på å avskaffe bolignøden ved selveide småhus i distrikte-

ne og kooperativt felleseie i byene. Det ble gunstig å eie bolig gjennom skattefordeler. Dette var begynnelsen på Norge som et "sosialdemokratisk eierland" (Sørvoll, 2011).

Den offisielle målsetningen for boligpolitikken fra 1945 til ut på 1980-tallet var å skaffe hele befolkningen sosialt forsvarlige boliger til en pris som stod i forhold til deres inntekt. Husbanken ga lån til boligkooperasjonen og selvbyggere på gunstige betingelser i form av lave renter og lang avbetalingstid. I årene mellom 1950 og 1995 finansierte banken rundt to tredjedeler av alle nyoppførte bolighus (Sørvoll 2008). Det offentlige regulerte prisene i borettslagssektoren og husleiene i det private utleiemarkedet. Det at boligkooperasjonen representerte et ikke-kommersielt boligtilbud

gjorde at bygging og omsetning av boliger ble i noen grad skjermet fra markedet.

Utover 80-tallet ble reguleringen av husleiene i utleieboliger og prisreguleringen på borettslagsleiligheter gradvis avvirket og videre på 80-tallet og 90-tallet ble de generelle statlige boligsubsidiene mer og mer kuttet. Argumentet fra politikerne var at subsidier og reguleringer var overflødig i et velstands-Norge som hadde løst sitt boligproblem fra etterkrigstidens dager. Dette gjorde at boligpolitikken ikke lenger handlet om boliger for størstedelen av befolkningen, men ble rettet mot marginaliserte grupper, de som karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Virkemidler for enkeltpersoner som for eksempel bostøtte er i dag hovedsatsningsom-

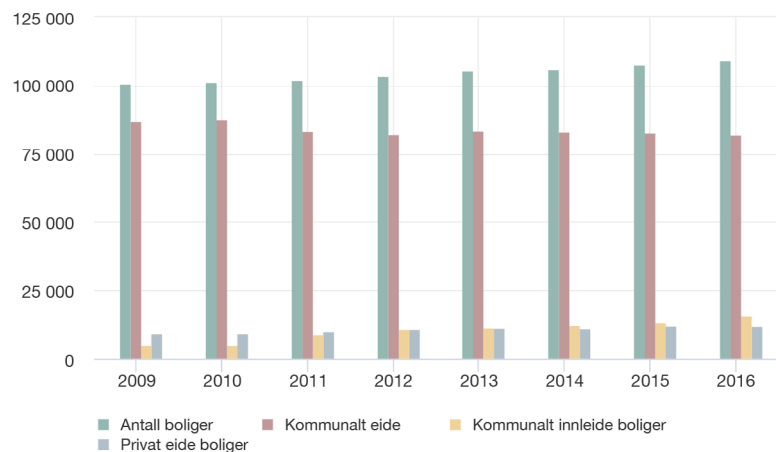
rådene for den statlige boligpolitikken (Sørvoll, 2010).

I norsk politikk har det siden andre verdenskrig vært enighet om en eiermodell i Norge. Boligen har blitt et investeringsobjekt på grunn av gunstige skattefradrag og nesten garantert prisøkning. Det er økonomisk gunstig i Norge å på sikt eie sin egen bolig, fremfor å leie (Husbanken, 2015). Fra 1945 til 2015 økte andelen boligeiere fra ca. 51 prosent til 82 prosent. Studier viser videre at mellom 90 til 95 prosent av dagens befolkning er boligeiere på et tidspunkt i livet sitt. I Norge er utleieboliger i stor grad et midlertidig boligtilbud for ungdom og andre grupper som en gang i fremtiden ønsker å kjøpe sin egen bolig (Sandlie 2010). Dette skiller oss fra andre europeiske land, der en større

del av befolkningen leier bolig. I disse landene spiller også det offentlige en større rolle i boligbyggingen. Norsk boligpolitikk i dag er i stor grad liberalistisk og markedsstyrt, noe som står i kontrast til vårt ellers sosialdemokratiske samfunn.

Kommunalt disponerte boliger. Landstall					
	2012	2013	2014	2015	2016
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	96 403	105 144	105 567	107 256	108 833
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	20	21	20	21	21
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere	47	48	48	48	48
Netto driftsutgifter til boligformål pr innbygger i kroner	-2,5	42,0	21,7	61,3	72,8
Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig i kroner	46 700	50 537	55 088	59 240	60 313

Utvikling eierform kommunalt disponerte boliger



BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER

Husbanken er regjeringens viktigste organ for gjennomføring av boligpolitikken. I tiårene etter opprettelsen av Husbanken i 1946 var de en statlig bank som subsidierte store deler av boligbyggingen i Norge. Frem til i dag har deres rolle blitt endret. Husbankens virkemidler er i dag i mye større grad rettet mot enkeltpersoner. Det gis støtte til grupper karakterisert som vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom startlån, boligtilskudd og bostøtte. Det er disse gruppene de kommunale boligene er forbeholdt til.

Avstanden mellom det å eie sin egen bolig og det å få offentlig støtte til å leie en kommunal bolig er stor. Vi mener det er flere temaer under dagens bolig-situasjon i Norge som sosialt boligarbeid burde favne om:

- Det er vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet på grunn av høye boligpriser og krav til egenkapital ved boliglån.
- Livssituasjonene og familiesammensetningene i samfunnet endrer seg, og de boligene kommunene kan tilby de vanskeligstilte tilfredsstillende ikke behøver.
- Det private utleiemarkedet er uoversiktlig og under stadig høyere prispress, der flere befolkningsgrupper konkurrerer om de samme boligene. Flere opplever å bli diskriminert i utleiemarkedet.
- Innvandrere, flyktninger og arbeidsløse utgjør en økende andel av befolkningen, som ikke nødvendigvis faller inn under de mest vanskeligstilte som får offentlig støtte.
- Kommunale boliger blir ofte bygget i mindre attraktive områder og stigmatiserte bomiljøer.

FRA LEIE TIL EIE

Vi møtte Kristin Myraunet Hals og Ingrid Lindebø Knutsen som er seniorrådgivere i Husbanken Midt-Norge. De jobber i Husbankens kommuneprogram med boligpolitikk og boligsosialt arbeid. Vi ville snakke med dem om det boligsosiale arbeidet som gjøres i Trondheim Kommune. De fortalte at de får ulike føringer i ulike stortingsperioder og samarbeider i Midt-Norge med mange etater.

Av relevant informasjon som kom ut av møtet, var det viktigste for oss og oppgaven deres engasjement for modellen "leie-til-eie". Dette er en modell for å få vanskeligstilte på boligmarkedet inn på eierlinja. I de siste årene har det vært et økt fokus på leie-til-eie som en metode innenfor det boligsosiale arbeidet i Norge.

Som tidligere nevnt, favoriserer det norske politiske landskapet boligeieren fremfor boligleieren. Modellen handler om å hjelpe de som leier kommunale boliger til å bli boligeiere. I hovedsak har arbeidet med leie-til-eie vært organisert som enkeltprosjekter i forskjellige kommuner i Norge, og det finnes derfor flere ulike eksempler på hvordan det har vært gjennomført. Husbanken vurderer nå om leie-til-eie er en løsning på boligsosiale utfordringer i Norge, som ikke i dag kan løses ved hjelp av eksisterende virkemidler (Husbanken, 2014).

Aktuelle husholdninger for modellen er de som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men som er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har

et potensiale for å eie bolig på sikt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Deretter leier husstanden boligen i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.

Trondheim kommune har hatt et prosjekt kalt *Fra kommunal til privat bolig* med dette som tema. Kommunen slet med lite gjennomgang i de kommunale boligene som var tilgjengelig, og sto dermed dårligere rustet til å hjelpe de som var mest utsatt.

Ønsket var å frigi kommunale boliger og hjelpe leietakerne i sin boligkarriere. Et aspekt de satset på var at folk kunne kjøpe den boligen de allerede leide, noe som for mange var stabilt og trygt, samtidig som man frigjorde midler til å skaffe flere kommunale boliger. Gjennom prosjektperioden hadde 163 kommunale leietakere blitt boligeiere, av disse kjøpte 115 den kommunale boligen de bodde i. Husbankens rapport *Leie-før-eie: en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper* konkluderer med at det på sikt vil lønne seg å eie sin egen bolig (Husbanken, 2015).

I rapporten fra Husbankens prosjekt "Leie-før-eie, en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper", har de oppsummert fordelene ved denne modellen (Husbanken, 2014):

Fordeelene for husstanden:

- Modellen gir større grad av forutsigbarhet enn en vanlig leieavtale: Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves i form av økt inntekt og sparing i løpet av leieperioden.
- God ivaretagelse av boligen tilfaller husstanden i form av høyere verdi på kjøpstidspunktet. Dette gir husstanden et incitament til å ivareta boligen og bidra til et godt bomiljø.
- Rentebetjening av kjøpesummen

vil gi lavere leie enn markedsleie/ gjengs leie og legger grunnlag for et visst sparepotensial (som kan variere i løpet av leieperioden).

- Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere de månedlige utgiftene på kjøpstidspunktet, samt bidra til å redusere risiko for fremtidige betalingsproblemer.
- Ved låneopptak ved utgangen av år fem (tre) oppnår husstanden fordelene av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid. Dette for å unngå høy boutgiftsøkning.
- Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisen har steget i leieperioden.
- Husstanden kan velge å takke nei til opsjonen.

Fordele for kommunen:

- Kommunen oppnår utgiftsdekning i leieperioden gjennom fastsettelse av leie som betjener grunnlån med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av omkostninger/ administrasjon og evt. prisnedgang. Ved prisnedgang, som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen kunne bestå som utleiebolig med et tilskudd som nedskrives og som vil være en buffer mot fremtidige tap for kommunen.
- Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har et incitament til god ivaretagelse av boligen fordi verdøkningen tilfaller husstanden.
- Kjøp av bolig til en bestemt hus-

stand gir bedre behovstilpasning av den kommunale boligmassen.

- Salg til husstanden vil frigjøre midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turnover i den kommunale boligmassen.

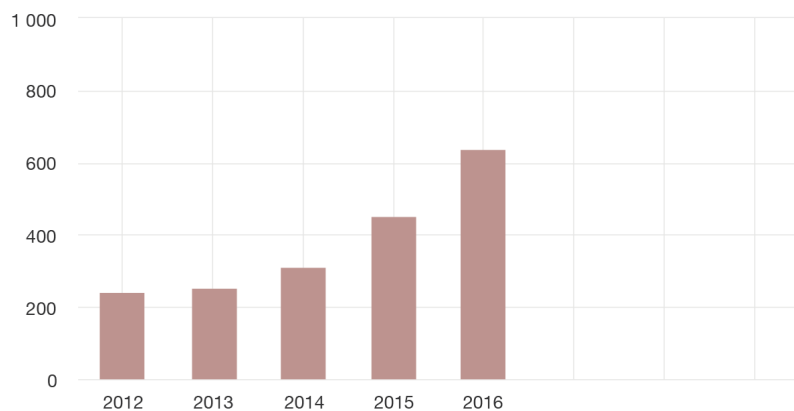
MÅLGRUPPE

Hvem skal flytte inn i Fagerlia?

Antall bosatte flyktninger i Trondheim

	2012	2013	2014	2015	2016
Totalt antall bosatte flyktninger i Trondheim	251	254	314	430	627

Antall bosatte flyktninger i Trondheim

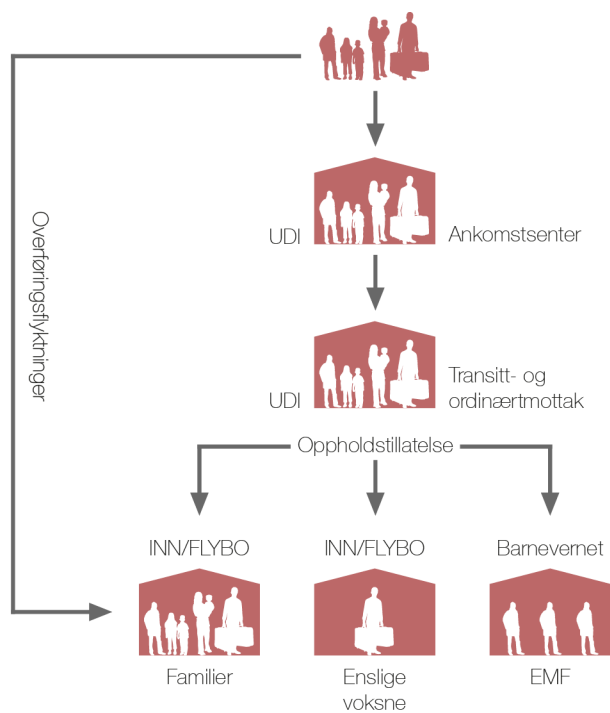


INNVANDRERFAMILIER

For å få en større forståelse av hvilken rolle kommunene har i boligpolitikken i dag, har vi valgt å gå inn i det boligsosiale arbeidet de gjør. Av de som er karakterisert som "vanskeligstilte på boligmarkedet", som i stor grad er den eneste gruppen kommunen formidler boliger for, er innvandrerfamilier overrepresenterte. Vi har derfor valgt å gå i dybden på hvordan bosetting og boligformidling for innvandrerfamilier og enslige mindreårige flyktninger foregår. Den sosiale boligstrategien med leie-til-eie-modellen som utgangspunkt blir et grunnlag for boligprosjekteringen i oppgaven vår, som er hoveddelen. På denne måten kan vi også skape en forståelse for betydningen av en god bosituasjon for integreringspotensialet. Vi har intervjuet flere folk i Trondheim kommune som arbeider med bosetting,

for å kartlegge hvilke utfordringer som finnes, og sett på hvordan disse kan løses gjennom boligprosjektering.

Som man ser av diagrammet har det vært en stor økning i antall bosatte flyktninger i Norge og Trondheim, spesielt i årene 2015 og 2016. Dette er grunnet flyktningkrisen som et resultat av konflikten i Syria disse årene. Ut i fra våre intervjuer vet vi at dette tallet vil flate ut og ikke forsette å vokse de nærmeste årene, men det er fremdeles et stort behov for boliger. Derfor er arbeidet med å bosette og sikre høy bokvalitet for denne gruppen like viktig, om ikke viktigere i årene fremover.



BOSETTING

Bosetting av flyktninger er et sentralt virkemiddel i integreringen, da det handler om hvor integreringen skal foregå. I boligstrategien *Bolig for velferd* (Regjeringen, 2014) står det:

”Målet om normalisering innebærer at flest mulig skal bo i mest mulig vanlige boliger i ordinære bomiljøer og ha muligheten til å leve selvstendige og aktive liv.”

Det er et ønske om å bosette flyktninger spredt for å forhindre opphopning og for at tilbudet skal være normaliserende. Det er kommunene selv som bosetter flyktningene, men mangelen på egnede boliger på rett sted til rett tid gjør dette til et vanskelig arbeid. Derfor bruker kommunene de boligene som står ledige, uten å

planlegge eller tilrettelegge for en bærekraftig boligkarriere for flyktningene. Boligmangelen i kommunene fører til at flyktninger flytter ut av kommunen, og på den måten mister kommunen ressursene til flyktningene som bidragsgiver til samfunnet både som arbeidstaker og skattebetaler (Høydahl, 2009).

Denne flyttingen er en stor påkjenning for disse familiene. For eksempel flytter innvandrere mer enn andre barnefamilier, noe som påvirker både familien, barna og nærmiljøet. Barn må flytte fra vennene sine og integreringsprosessen kan stagnere. Det er et problem at kommunale boliger for flyktninger i utgangspunktet er en midlertidig løsning, samtidig som mange trenger den stabiliteten denne boligen tilbyr (Bakkeli & Jensen, 2015).

INTERVJU MED FLYBO

Flyktningbosetting (Flybo) er organisert under Helse- og velferdskontor Lerkendal. Vi møtte Marie Sandvik som jobber med bosetting av voksne flyktninger og barnefamilier.

Flybo har dialog med IMDi om hvilke flyktninger som skal bosettes i kommunen. De planlegger bosettingen, alt fra å finne bolig, koordinere ankomst og ordne med alle tjenester som må være på plass frem til de som skal bosettes kommer til Trondheim. Etter at oppholdstillatelse er innfridd, får Flybo informasjon fra mottaket om den som skal bosettes. Det må da vurderes om det skal bosettes i kommunal bolig eller i privat. Hvis det bosettes i kommunal bolig, er det INN som overtar ansvaret fra bosettingsdato. Bosettes det privat, fortsetter Flybo oppfølging.

Marie forteller at de ønsker å bosette på det private markedet. Trondheim kommune har et mål om å bosette 40% på det private markedet, slik at disse menneskene kan starte sin boligkarriere på egenhånd. Marie anslår at de ligger på rundt 20-30% nå. De fleste som bosettes i det private markedet er enslige voksne.

Fra Flybo får beskjed om at en familie eller en voksen har fått oppholdstillatelse og skal bosettes i Trondheim, til innflyttingsdato, tar det normalt 3 måneder. Flybo greier som oftest å finne en egnet bolig til rett tid, men Marie sier det er et utfordrende arbeid. Det er vanskelig å planlegge langsiktig da antallet som skal bosettes stadig endres, man vet aldri hva som kommer til å skje eller hvem som kommer. Mangelen på

egne boliger på rett sted til rett tid er den største utfordringen. Dette kan resultere i trangboddhet. Det er ofte at et av familiemedlemmene kommer alene som flyktning, har fått opphold og hjelp med å skaffe bolig. Deretter kommer familien på familiegjenforening. Boligen familien da besitter er gjerne tilpasset for en person, ettersom kommunen har hjulpet til å finne bolig for han/hun som først kom til Norge, og resten av familien flytter da inn i denne boligen. Da kan en barnefamilie ende med å bo veldig trangt, men allerede ha brukt sin hjelp til bosetting, og må søke om sekundærbosetting, noe som sjeldent blir innfridd. Dette kan være en familie som må bo med mange barn på en 2-roms.

Det er forventet mange overførings-

flyktninger og familiegjenforeninger fra Syria de kommende årene. Her er det da et behov for større boliger som kan huse familier på seks til åtte mennesker. Det er mange enslige mindreårige asylsøkere fra Afghanistan, de som har fått opphold kan søke om å få familien sin til Norge gjennom familiegjenforening. Da kreves det en ny bolig, da de enslige mindreårige vanligvis bor i bofelleskap fra før av. Familien trenger en familiebolig.

I det siste har de bosatt mange overføringsflyktninger. Marie sier at flere av de som kommer til Norge har store helseutfordringer. Det kan være skader fra krig og flere år i flyktningleire og handicap; medfødt og oppstått under krig. Trondheim kommune har da slitt med at de ikke har nok tilrettelagte boliger tilgjengelig, og

har i noen tilfeller måttet si nei til IMDi om å motta disse flyktingene. Det er ventet flere overføringsflyktinger den kommende tiden, større familier hvor en eller flere i familien har store helseutfordringer, og dette må derfor satses på fremover.

Når det gjelder lokalisering av boligen, er første prioritet den boligen som er ledig. Det er ønsket å bosette spredt, og de prøver å ikke bosette der de vet man har bosatt mange den siste tiden. Barnefamilier ønskes inn i borettslagsleiligheter i utkanten av sentrum, da det er viktig med nærhet til grøntarealer, plasser for lek og skole. Da vi spør konkret om Fagerlia, sier Marie at de har bosatt få i dette området. Boligene varierer fra eldre bygninger til nybygg. De som blir bosatt i nybygg som ikke er vant

med teknologien i disse leilighetene, kan ha utfordringer ved å bo. Det kan være problemer som ventilasjon, oppvarming, søppelhåndtering eller hvordan å bruke en induksjonsovn. Kommunen pleier noen ganger å kjøpe opp en andel av leilighetene i nye, større boligprosjekter. For eksempel er en andel av det som bygges på Lade i dag satt av til kommunal bruk. Den kommunale leieavtalen varer i 3 år med én måned oppsigelse, og kan forlenges.

Marie forteller at mange ønsker seg til de store byene. Det handler om nettverk og nærhet til fritidsaktiviteter og -tilbud, nærhet til familiemedlemmer som allerede bor i kommunen, skole/utdanning, jobbmuligheter og praksisplasser.

Marie presiserer at det fremdeles er mange som trenger hjelp i dag. Selv om media ikke dekker flyktingkrisen i dag på lik linje som de gjorde i 2015 og 2016, finnes den fortsatt. Det vil fortsatt være mennesker som har behov for å flykte til Norge, og arbeidet med bosetting og integrering vil også være viktig i fremtiden.

INTERVJU MED BFT

Barne- og familietjenesten Omsorgsenheten er de som har ansvar for bosetting og oppfølging av enslige mindreårige flyktninger i Trondheim kommune. Vi møtte sosionom Rune Skagen som jobber som bosettingskoordinator for enslige mindreårige flyktninger. Det er han som administrerer bosetting på overordnet nivå og har kontakt med myndighetene.

Enslige mindreårige som bosettes i Trondheim får forskjellige typer omsorgstilbud. En del kommuner har satset hovedsakelig på én type tilbud, for eksempel institusjoner eller bofellesskap. Trondheim kommune har gjennom flere år ønsket å ha forskjellige tilpassede tilbud til ungdommene. Det har vært en tanke om at ungdommenes behov er ulike og kommunen har derfor utviklet

et spekter av tiltak. Den sentrale utfordringen i Runes arbeid er å finne det tiltaket som er best egnet for den enkelte ungdom.

Med tanke på lokalisering, er det et mål å bosette sentralt. Dette betyr ikke nødvendigvis i bykjernen, men at ungdommen i hvert fall har lett tilgang til buss som går ofte, med enkel reisevei til skole og fritidsaktiviteter. Alle skal inn i en grunnskole i Trondheim når de blir bosatt. De må kartlegge hva ungdommen kan for så å tilrettelegge hvor i skoleløpet de skal inn. Målet er å få ungdommene inn i en vanlig klasse.

Hvilket type tiltak som passer for den enkelte ungdom varierer. De under 15 år bor vanligvis i fosterhjem. Omsorgsbiten i bosettingarbeidet er helt

sentralt. De yngre trenger et mer omfattende tiltak med heldagsbemannning, men jo eldre ungdommen blir, dess vanligere er det å bo i hybelleilighet eller i bofellesskap. Noen av de eldre ungdommene som blir bosatt i bofellesskap eller hybelleilighet kan imidlertid ha et større behov for omsorg og oppfølging, og dette kan være en utfordring. De fleste som bor i bofellesskap er lei av dette etter 2-3 år, men noen vil gjerne flytte sammen med en eller to fra bofellesskapet til sin egen leilighet. Noen vil bo med noen nye, men ikke alene. De prøver derfor å tilrettelegge slik at dette lar seg gjøre. Det handler om å ta vare på relasjoner, forhindre ensomhet og at det er økonomisk gunstig for ungdommene.

Barnevernet holder med ungdomme-

ne og hjelper de til de er 20 år. De mellom 18 og 20 år bestemmer selv om de vil ha hjelp, men det er veldig få som ikke vil ha hjelp. De fleste er på dette tidspunktet i en studiestuasjon, enten videregående eller grunnskole, og går da over til studiefinansieringssystemet og får hjelp av NAV. Alle skal ha minst en signifikant hjelpeperson utenfor kommunens hjelpesystem før ungdommene flytter ut av det kommunale tiltaket. Det er viktig å etablere et sosialt nettverk.

Når de skal finne nye boliger for enslige mindreårige flyktninger, går de ut i fra modellen de allerede har. De fokuserer på de tiltakene som fungerer godt, og skaffer flere tilsvarende. Rune sier de er nøye med å vurdere standarden i boligene, både med tanke på bokvalitet og beliggenhet. Der

de skaffer hybler på det private leie-markedet, vurderer de utleier nøye. Kvaliteten skal være tilstrekkelig, men det finnes ingen offisiell strategi. Under flyktningkrisen i 2015 opplevde Rune at det var en god dugnadsånd i det private leiemarkedet, mange ville hjelpe, selv om de kanskje kunne fått mer penger ved å leie ut til andre. Men det har vært vanskeligere å finne boliger på det private markedet i 2016 og 2017.

Rune har mange tanker om hvordan arbeidet med bosetting av enslige mindreårige flykninger kunne vært gjort enda bedre. Han tror at fleksible løsninger kan svare på mange av utfordringene. For noen kunne det vært positivt å bo med en familie fra sitt eget hjemland, dette ville virket normaliserende for situasjonen, frem-

for å bo i institusjonspregede boliger. Han sier at det er viktig at boligene og bosituasjonen har et hjemlig preg. Dette handler om boligen i seg selv, men også hvem man bor med og hvilke relasjoner man danner i hjemmet. Familiehjem-modellen fra SOS barnebyer blir nevnt som et eksempel på en mer forutsigbar bosituasjon for ungdommene. Dette er gjort i både Bergen og Asker. Modellen går ut på at det er barnet/ungdommens hus, og at omsorgspersonene bor hos dem. Kommunen stiller egnet bolig til rådighet, og to til fem barn og fosterforeldre lever sammen som i en familie. Fosterforeldrene har tilgang på faglig støtte, administrasjonshjelp og avlastning. Dersom fosterforeldrene av en eller annen grunn må slutte, er det de som må flytte - ikke barna. Dermed beholder barna sitt

eksisterende hjem, venner og skole. Erfaringer fra disse prosjektene er at bosituasjonen oppleves som mer genuin og uformell, og ungdommene faller til ro mye raskere (Berg, 2018).

For noen barn og ungdommer fungerer det godt å bo i bofellesskap, det gir dem den tryggheten de trenger, men for mange oppleves dette institusjonalisert og lite hjemlig. Trondheim kommune har derfor de siste årene bosatt flere i husvert-boliger eller egne boliger, og Rune har troen på at en så normal bosituasjon som mulig er positivt, gjerne i en familie, med en enslig voksen eller et par som da ikke er "på jobb", men som blir mer som barnets/ungdommens familie. Det er også en utfordring at det ikke finnes noen føringer på at søsken skal få bo sammen. Bofellesskap for enslige

mindreårige er per definisjon ikke et sted der eldre søsken kan bo. Det er heller ikke vanlig å ha bofellesskap der yngre og eldre barn bor sammen. Løsningen har i mange tilfeller blitt at søskengrupper splittes, noe som kan oppleves som både unaturlig og vanskelig. Ofte har søsken blitt tett knyttet sammen gjennom en felles kamp for å overleve krig, forfølgelse og flukt. I slike situasjoner blir gjerne søskenrelasjonene ekstra viktige. Her er familiehjemsmodellen unik. Den gir anledning til å ivareta og videreføre søskenrelasjoner og familieband, samtidig som den er mindre sårbar enn de tidligere slektsplasseringene der familiene i større grad ble overlatt til seg selv.

BOSETTING AV EMF

Enslige mindreårige som bosettes i Trondheim får forskjellige typer omsorgstilbud. Vi har kartlagt hvilke tiltak som finnes i Trondheim kommune.

Fosterhjem - Barn ofte under 15 år som blir plassert i fosterhjem hos familier eller enslige voksne. Her bor barna i huset sammen med familien eller den voksne som en del av familien og får trygghet og omsorg i hverdagen. De følges opp av barnevernet.

Enslige mindreårige - institusjon - EM-Institusjon er en barneverninstitusjon for enslige mindreårige flyktninger i alderen 12-18 år. Ungdommene bor sammen i døgnbemannede bofellesskap.

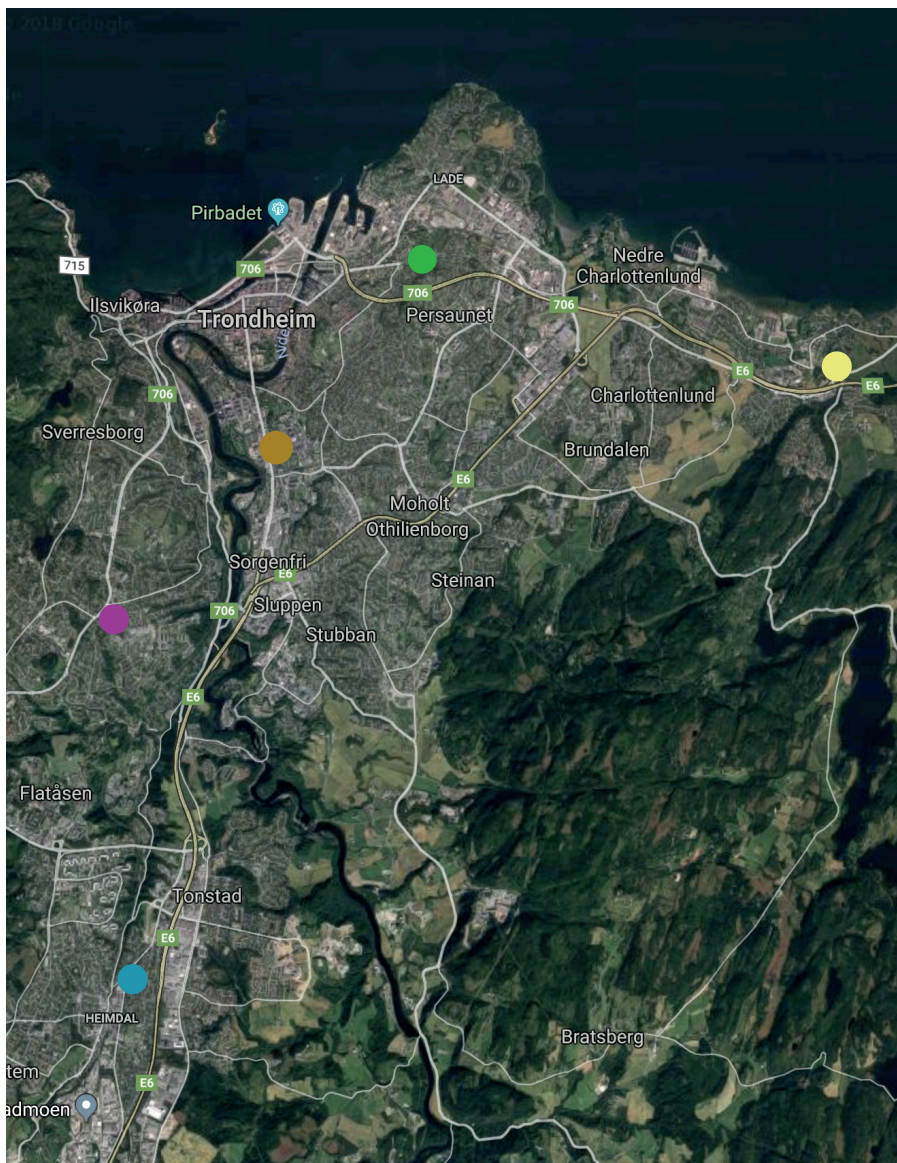
Private og kommunale bofellesskap er bofellesskap som ikke er godkjente barneverninstitusjoner. Bofellesskapene er hus eller leiligheter hvor tre til seks ungdommer bor sammen. De har noe lavere bemanningsgrad og

noe lavere kostnader enn godkjente institusjoner. Kommunene oppfordres av IMDI til å opprette bofellesskap til tross for at det mangler lovbestemte systemer for kontroll og tilsyn. Tankegangen som ligger bak dette er å lage "hjemlignende" tiltak som ikke er veldig institusjonalisert.

Andre statlige / private tiltak, Aleris, Bufetat og lignende - Det private firmaet Aleris har også opprettet tiltaksplasser for en del enslige mindreårige, det samme har det statlige barnevernet Bufetat.

Treningsleiligheter - Ungdommer som nærmer seg eller har fylt 18 år og trener på å bo uten oppfølging. Beboeren bor selvstendig, men får kommunal hjelp om det skulle være utfordringer med bosituasjonen.

Opal - Opal koordinering og oppfølging har barnevernsadministrativt ansvar i tillegg til oppfølgingstiltak. Oppfølgingsteamet har ansvar for individuell oppfølging av ungdom på egen hybel eller i husvert. Den største gruppen enslige mindreårige i Trondheim bosettes i hybel/hybelighet hos husvert med oppfølging fra kommunen. Noen av disse får i tillegg hjelp av huseieren der de bor. Under dette tiltaket kan det også være ungdommer som bor i fellesbolig, altså en felles bolig med andre ungdommer, opp til 3 beboere. Opal har også oppfølging av ungdommer som bor i egen bolig. De har da egen bolig med egen kontrakt og oppfølging når ungdommene skal flytte videre fra de mer omfattende tiltakene.



Type tiltak	Lokalisering	Antall januar 2011	Antall januar 2017
Fosterhjem	Spredd i private hjem	11	10
EM i institusjon - Rabita - Sabir	● Heimdal	5 (5)	8 (5)
	● Ranheim	-	(3)
EM kommunale bofellesskap - Emilie Kroghs vei - Rosendal - Elgeseter gate	● Byåsen	6 (6)	36 (6)
	● Innherredveien	-	(5)
	● Elgeseter gate	-	(?)
Andre statlige/private tiltak	Spredd	17	27
Ole Ølsang treningsleiligheter	● Heimdal	-	2
Opal - husvert Opal - fellesbolig Opal - egen bolig	Spredd	47	48
	Spredd	-	31
	Spredd	-	48
Statlig institusjon		-	7
Andre tiltak - øk. støtte, rådgivning		-	1
		Totalt 86	Totalt 218

Oversikt over tiltak i Trondheim, tiltakens lokalisering og antall beboere på to forskjellige tidspunkter.

INTERVJU MED INN

Kvalifiseringssenteret for innvandrere i Trondheim (INN) bistår flyktninger som blir bosatt i Trondheim. Gjennom et lovfestet introduksjonsprogram skal de lære seg det nødvendige for å kunne bli selvhjulpne i norsk samfunns- og arbeidsliv. INN koordinere kommunens arbeid med flyktingene mens de er i introduksjonsprogrammet og har 52 medarbeidere fra mange land og med omfattende kulturell og tverrfaglig kompetanse. Vi møtte Leif Kristian Solberg, som jobber som koordinator for bosetting ved INN.

Leif Kristian forteller at det er ganske tilfeldig hvordan typer bolig de får. De prøver å tilrettelegge, men spekteret er enormt stor. Boligen kan være alt fra en hybel på 18-20 kvm til en helt moderne leilighet på 50-60 kvm. De vurderer personene fra helse, alder

og eventuelt familiestørrelse. De har mer enn nok små leiligheter, men det er vanskelig å finne større. Det ordner seg som oftes med overføringsflyktninger fordi man da har god tid, men en familie kan likevel havne på en 1-roms. De finner plass, men det kan bli trangt. Barn på soverom med foreldre er vanlig. En annen utfordring han nevner er inneklima. I nybygde teknologiske boliger kan det være vanskelig for en som er vant til å bo i en annen kultur og i et annet klima å bo. Der de bosetter i helkommunale bygg kan de nye bosatte oppleve problemer med festbråk og narkotika, noe som er uheldig spesielt for barnefamilier. Alt er nyoppusset etter en kommunal standard når INN ankommer boligen. Han sier at ingen flytter inn i rønner, men at fellesområdene rundt boligene de bosetter i kan

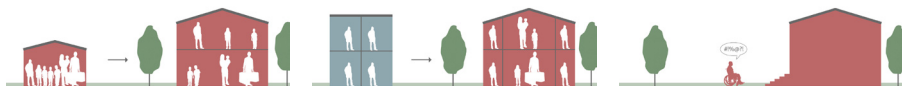
være av varierende kvalitet. Av det Leif Kristian nevner som de nyankomne er opptatt av, er det nok plass og internett. Det er naturlig nok et ønske om at boligen skal ha nok soverom for alle i familien, men dette er vanskelig å få til. Trangboddhet er et problem.

Leif Kristian forteller at bosettingen skjer spredt i Trondheim, men klart mest i Østbyen og Midtbyen. I det siste har de bosatt flere familier i rekkehusleiligheter på Tiller, og at dette har vært veldig positivt. Dette er boliger som er gode for barn å vokse opp i.

Når flyktingene ankommer sin nye bolig, kan det for noen bli litt "information overload". INN gjennomfører noe som kalles Boskolen, som handler om det å bo i Norge. Dette fungerer godt, men INN ønsker å bli bedre på å følge

opp i boligen. Boligen er jo så viktig, hvis det er noe feil med den tar det mye oppmerksomhet bort fra det som egentlig skal jobbes med, som skole og jobb.

Vi spør hvordan bosettingsarbeidet foregår dersom de de skal bosette har fysiske utfordringer. Leif Kristian svarer at dette tas hensyn til, for eksempel rullestolbrukere som bor på bakkeplan. Nærhet til St. Olavs fra store deler av Trondheim er positivt. Trondheim kommune har i noen tilfeller måttet si nei til IMDi på grunn av mangelen på tilrettelagte boliger. Unntaksvis kan det settes opp noen vegger og sånt, men Leif Kristian forteller at det sjelden gjøres spesielle tiltak. Ergoterapeuter kan foreslå tiltak i leiligheten.



ERFARINGER

Det er viktig å presisere at boliger for innvandrere ikke betyr noe annet enn boliger for folk flest. Undersøkelsene våre har imidlertid kartlagt noen spesielle behov som det blir viktig for oss å ta stilling til under prosjekteringen. Her er der oppsummert de viktigste funnene våre fra intervjuene:

Trangboddhet.

Det ble snakket mye om av både Leif Kristian og Marie. Det er behov for større boliger for større familier.

Behov for universell utforming.

Flere kvoteflyktninger kommer hit med store helseutfordringer og handicap, både medfødt og oppstått under krig. Kommunene sliter med å finne egnet bolig for disse menneskene

De som bosettes i splitter nye tekniske boliger finner det tekniske svært utfordrende. Enklere for dem å starte i en enklere bolig uten for mye tekniske installasjoner.

Lokalisering

Ønsker å bo i nærhet til fritidsaktiviteter og -tilbud (kino, restaurant, café, park ol.). Nærhet til grøntarealer og et godt oppvekstmiljø for barnefamilier og ungdommer.

Hjem for enslige mindreårige flyktninger, ikke institusjoner.

Det er viktig med en normaliserende bosituasjon hvor man kan bygge varige relasjoner.

STRATEGI FOR FAGERLIA

Modell for hvordan det skal utvikles nye boliger i Fagerlia for vanskeligstilte på boligmarked

STRATEGI

Trondheim Kommune går inn som boligbygger. De kjøper tomteareler av Fagerlia Hageby Borettslag i tillegg til å bruke noen arealer av markagrensa. Ved å etablere nybyggingen i et allerede eksisterende boligområdet, vil ikke de nye boligene bli en "enklave", men en integrert del av et godt bomiljø.

Finansieringen av boligprosjektet skjer gjennom Husbanken. Det blir gitt grunnlån til kommunen for å kunne starte utbyggingen.

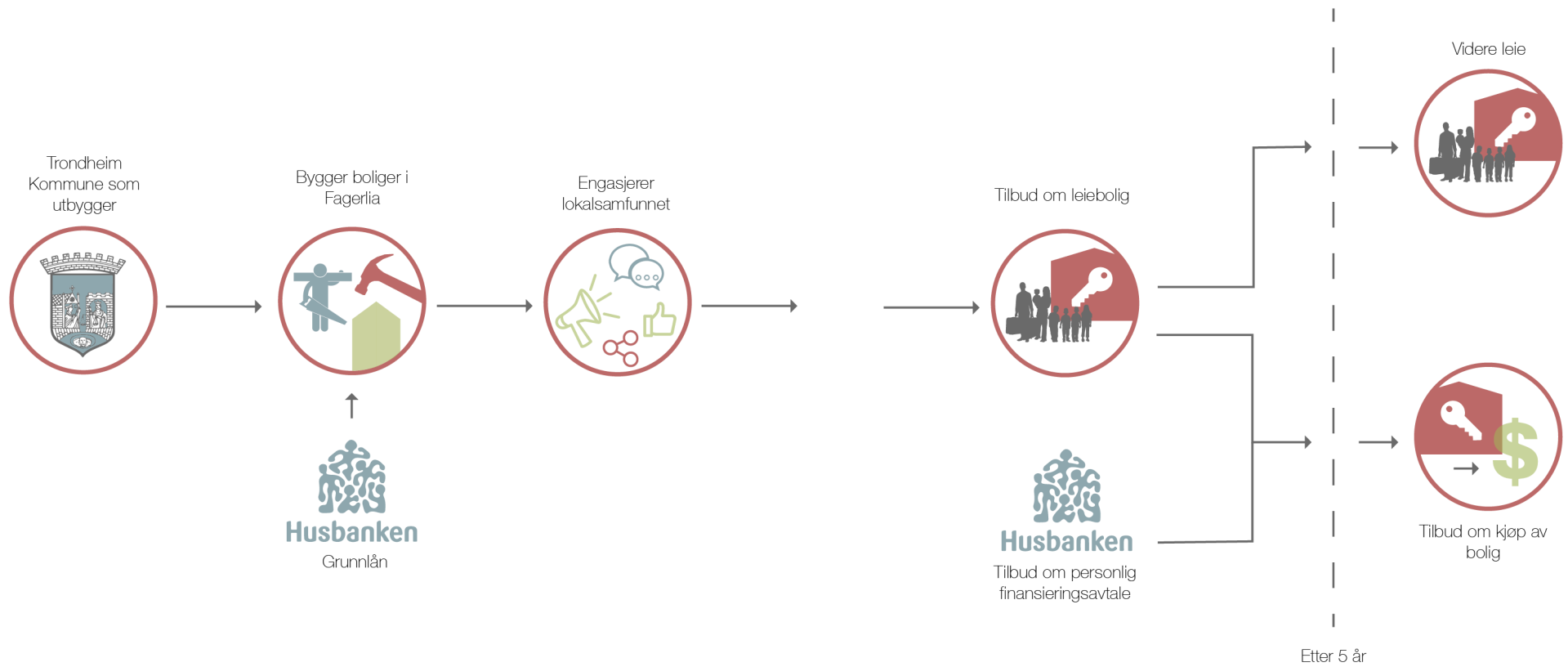
Beboerne på Fagerlia blir engasjert av kommunen i prosessen ved utbygging av nye boliger på Fagerlia. Her kan beboerne si sin mening om hvordan de syns området bør fortettes. Det tomme næringslokalet sør på tomten blir pusset opp og etablert som et sosialt møtested. Her vil det

på sikt være et felles verksted og en utlånsentral, der beboerne i Fagerlia kan organisere utlån til hverandre av for eksempel klær og utstyr de ikke trenger å ha i hjemmet sitt. Det dannes et grunnlag for en delekultur.

De nyinnflyttede familiene skriver en "leie-til-eie"-kontrakt med Trondheim kommune. Slik får de fra første dag i ny bolig begynt på sin "boligkarriere" og oppnår en trygg og stabil boposisjon. Fordi flere av boligene er utført med en hybel-del tiltenkt hjem for enslige mindreårige asylsøkere, blir en del av bosettingprosessen å sette sammen familier og enslige mindreårige som skal bo sammen. Kommunen finansierer hybelen for EMF. Hybelen kan enkelt gjøres om til en integrert del av boenheten om behovet skulle endres over tid.

Etter fem år får husstanden tilbud om å kjøpe boligen de leier. Husstanden får kjøpe boligen til kjøpesum/markedsverdi i året leien startet. Oppspart egenkapital inngår i finansieringen, i tillegg til finansiering med ordinær lån eller startlån og eventuelt tilskudd til etablering fra Husbanken.

De som ønsker å forsette å leie boligen sin, får også mulighet til det. Leietiden er ubegrenset, og det er Trondheim Kommune som står som utleier.





EIERSTRUKTUR OVER TID

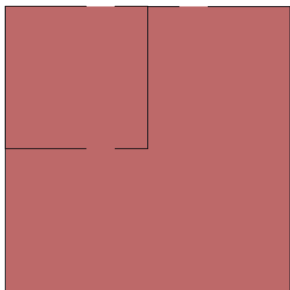
Ved at Trondheim kommune går inn som utbygger, kan de aktivt spille en rolle i boligmarkedet og greie å tilby alle de forskjellige typene boliger det er behov for. En forenklet modell av økonomien over et lengre tidsperspektiv viser at kommunen kan ved å selv utvikle boliger og tilby disse gjennom en leie-til-eie-modell, skape dynamikk og diversitet i eierinteressene. Vi mener at dette på sikt vil gjøre Fagerlia til et mer mangfoldig boligområde med en rikere demografisk sammensetning.

År 0 - Kommunen tilbyr motiverte husstander kontrakt på leie før eie, der husstanden får opsjon på å kjøpe boligen etter fem år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter leietakers vedlikeholdsansvar og eventuelt krav til sparing. 20% av boligene selges og vil gi gevinst til kommunen fra start.

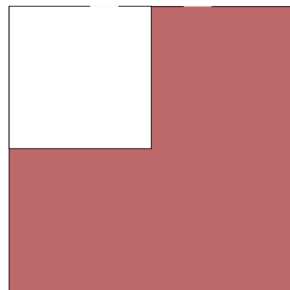
År 5 - Etter fem år kan husholdningene velge å kjøpe boligen de allerede leier. Målet i den norske boligmodellen er at flest mulig skal eie sin egen bolig, denne modellen blir inngangsbilletten for husholdningene som ønsker dette. Å eie egen bolig er imidlertid ikke for alle, og noen vil derfor fortsette å leie. Ved salg vil kommunen få frigitt midler til å skaffe flere eller andre boliger, samtidig som de forsetter tilbudet med kommunalt utleide boliger i Fagerlia.

År 50 - Det er vanskelig å forutse hvordan eierstrukturen vil se ut i fremtiden, men modellen gir husholdninger en start på sin boligkarriere, samtidig som kommunen kan disponere utleieboliger i et godt bomiljø. Dette bidrar også til at området i et langtidsperspektiv ikke blir gettofisert, men at eierstrukturen er dynamisk og fleksibel.

1 enhet



2 enheter



FLEKSIBILITET OG MANGFOLD

Etterspørselen etter hva slags type bolig man trenger til en gitt tid varierer. Dette er gjeldende generelt i arkitekturen og spesielt i den brukergruppen og den type bolig vi ønsker å prosjektere. Kommunale boliger er en type bolig hvor prinsipper om gjennomstrømning er ønsket. Man ønsker å kunne tilby bolig fort til den enkelte som trenger det mest, der og da. Derfor blir fleksibilitet et viktig tema i boligprosjekteringen.

Den klassiske kjernefamilien på to voksne og to barn er ikke lenger den eneste aksepterte samlivsformen. Intervjuene våre viser et behov for boliger for større familier og hjemlige tiltak for enslige mindreårige flyktninger. Også flere universelt utformede boliger er etterspurt. Vi har sett på om vi ved å lage en fleksibel boenhet

kan møte dette behovet innad i den enkelte boligen. Dette gjør at folk som ikke ønsker å flytte, kan få bli boende, men at tilbudet likevel endres innad i boligen. På denne måte slipper man også at vi etter flere år sitter igjen med boliger som kun dekker et behov som er utdødd. Ved bruk av fleksible boliger kan man også se på nye måter å bo sammen på, som kan styrke sosiale bånd og gjøre hverdagen enklere for enkeltmennesker.

Vi ønsker at Fagerlia skal bli et område med et mangfold av beboere. De nye boligene burde derfor være av ulike størrelser, disponeringsformer og boformer for å treffe de ulike livssituasjonene til beboerne og deres behov.

REFERANSER

Bakkeli, V., & Jensen, R.S. (2015). *Samordnet bosetting av flykninger: perspektiver fra IMDi, Husbanken og kommunene* (Vol. 2015:8). Oslo: FAFO.

Berg, B. & Haugen, G. M. D. (2018). *Evaluering av familiehjem som bo- og omsorgsløsning for enslige mindreårige flykninger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning.

Husbanken. (2014). *Leie-før-eie: en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*. Oslo.

Husbanken. (2015). *Leie-før-eie: En studie av innvandreres reise i boligmarkedet*. NTNU, Trondheim.

Høydahl, E. (2009). *Monitor for sekundærflytting: flytting blant flykninger bosatt i Norge 1998-2007*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Regjeringen. (2014). *Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*.

Sandlie, H. C. & Nordvik, V. (2009). *Utenfor de boligsosiale ordningene*. Oslo: NOVA-notat.

Sørvoll, J. (2008). *Fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring. Arbeiderpartiet og reguleringen av boligomsetningen 1970–1989*. Oslo: NOVA-rapport.

Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010*. Oslo: NOVA-rapport.

Illustrasjoner:

1: Fagerlia Hageby Borettslag under bygging.
Foto: Schrøderarkivet, Sverresborg museum.

Egil Jarell Lura
jarell.lura@gmail.com
tlf. +47 414 06 953

Tyra Mathilde Marsteng
tyramarsteng@gmail.com
tlf. +47 911 86 128

Masteroppgave i arkitektur
Fakultet for arkitektur og design

NTNU Vår 2018

Veileder: Geir Brendeland

