

OSLOMET

BOVEL & ARBEIDSFORSKNINGSINSTITUTTET, AFI

Kommunale boliger i den klassesdelte byen

13. November 2024

Ingar Brattbakk ingar.brattbakk@oslomet.no
OsloMet – Arbeidsforskningsinstituttet AFI
BOVEL – senter for bolig- og velferdsforskning

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



BOVEL, senter for bolig- og velferdsforskning

- Finansieres hovedsakelig av KDD (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- Våre hovedtemaer er lavinntektsgruppers boligkarrierer, leiemarkedet og effektene av boforhold og boligpolitikk på individnivå
 - Sammenhengen mellom bolig og andre velferdsområder
- Består av en rekke partnere: NOVA, AFI, NIBR og SIFO ved OsloMet, Frischsenteret, ISF, Fafo, Nordlandsforskning, Nord Universitet og VID.
- Vi analyserer de ulike delene av den norske boligmodellen og dens virkninger for lavinntektsgrupper i bred forstand



Hva nå, Tøyen?

Sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo

Ingar Brattbakk og Aina Landsverk Hagen et al.



AFI Rapport 8:2015



Bydel Gamle Oslo

På sporet av det nye Grønland

Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo

Ingar Brattbakk, Bengt Andersen, Aina Landsverk Hagen, Marit Ekne Ruud, Hannah E. Ander, Hanna Breistrand, Joakim Skajaa og Astrid M. Dalseide



AFI Rapport 04:2017
Høgskolen i Oslo og Akershus

HØGSKOLEN I OSLO OG AKERSHUS

Hverdagsstedet Vestli

Sosiokulturell stedsanalyse av Vestli i Bydel Stovner

Bengt Andersen, Ingar Brattbakk, Astri Margareta Dalseide, Yngvild Margrete Mæhle og Marit Ekne Ruud



AFI Rapport 01:2018



Fellesskapets utfordringer på Bjørnerud

Sosiokulturell stedsanalyse av Bjørnerud i Bydel Søndre Nordstrand

Bengt Andersen, Marit Owren Nygaard, Astri Margareta Dalseide, Yngvild Margrete Mæhle, Hanna Breistrand, Marit Ekne Ruud og Ingar Brattbakk



AFI Rapport 4:2018
Arbeidsforskningsinstituttet ved OsloMet – storbyuniversitetet

Veldig god oppsummering om de kommunale boligene i Oslo

<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/6419>

Kommunale boliger for vanskeligstilte i Oslo -- utfordringer og dilemmaer i en behovsprøvd og markedsstyrt boligsektor

Av Jardar Sørvoll og Katja Johannessen

ISSN 2535-6968 (Trykt utg.) ISSN 2535-6976 (Online)

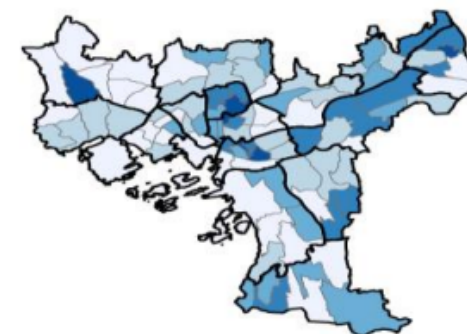
NOVA har i mange år gjennomført forskningsprosjekter om boligmarked, boligpolitikk og geografisk ulikhet i byrommet. I dette notatet presenterer vi et nytt prosjekt om den kommunale utleiesektoren i Oslo, et prosjekt NOVA gjennomfører i samarbeid med Velferdsetaten i Oslo kommune. Prosjektets sluttrapport og notater vil belyse sentrale dilemmaer og utfordringer i denne behovsprøvde og markedsstyrte boligsektoren. Nedenfor gjør vi rede for den kommunale utleiesektorens grunnleggende kjennetegn, og drøfter kort noen av dens mest presserende problemer og dilemmaer.

OM PROSJEKTET

Kommunale utleieboliger er et sentralt virkemiddel i Oslo kommunes boligsosiale politikk rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. I dette forsknings- og formidlingsprosjektet diskuterer vi sentrale problemstillinger i denne behovsprøvde og markedsorienterte boligsektoren. Vi skal utgi fem politikknøtater (policy briefs) om aktuelle spørsmål i hovedstadens kommunale boligsektor. Slike politikknøtater har blitt stadig vanligere internasjonalt, og er ment å sammenfatte forskningsbasert kunnskap om viktige samfunnsproblemer på en måte som er mest mulig relevant og tilgjengelig for forvaltningen, politikere og sivilsamfunnet. Prosjektets politikknøtater vil bygge på både tidligere FOU-arbeider og ny empiri.

Politikknøtater er en innovasjon i norsk boligforskning. Tanken er at de både skal bidra til et mer informert ordskifte om et av «boligpolitikkenes glømte kapitler» (Sørvoll, 2012) og bidra til politikktutviklingen i den kommunale boligsektoren. Samlet sett vil notatene belyse styrker og begrensninger ved kommunale boliger som boligsosialt virkemiddel. Prosjektet vil på denne måten være et tilskudd til et forskningsfelt som

De kommunale boligenes geografi i Oslo



Figur 1. Kilde: Velferdsetaten, 2019. Andel kommunale boliger av total boligmasse på delbydelsnivå. Figuren viser at den kommunale boligsektoren i Oslo er sterkt geografisk konsentrert. Andelen kommunale boliger er størst i delbydelene der blåfargen er sterkest.



DAGSORDEN

DE KOMMUNALE BOLIGENES
PLASS I DEN NORSKE
BOLIGSEKTOREN

DEN DELTE BYEN

- DE KOMMUNALE BOLIGENE I
DEN DELTE BYEN

TREKK OG DILEMMAER VED
DEN KOMMUNALE
BOLIGSEKTOREN I OSLO

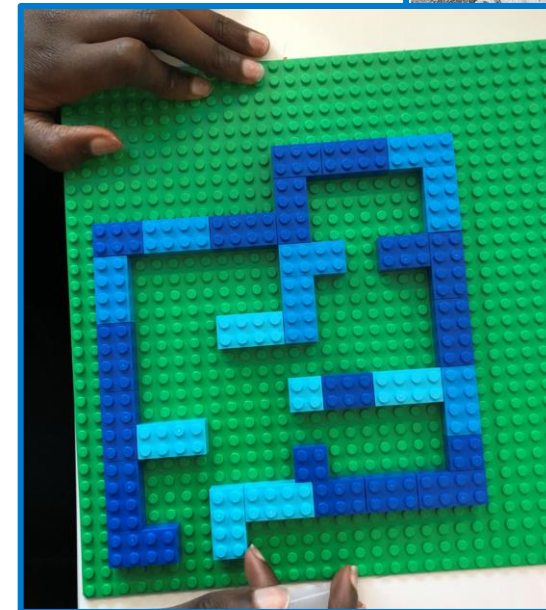
Bolig som velferdspolitisk verktøy

- Kommunale boliger er et viktig virkemiddel i Oslo kommunes boligsosiale politikk rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet
- Viktig: å være vanskeligstilt på boligmarkedet handler ikke bare om trekk ved enkeltpersonene eller familiene, men om trekk ved boligmarkedet (organisering og fordeling).
- Mål: at alle skal kunne bo trygt og godt i et godt bomiljø



Omdømme og stigma

- Mange som leier bolig i Norge føler på at det ikke er like bra som å eie
 - Media og reaksjoner fra andre
 - For noen oppleves det som et stigma og de kan føle skam knyttet til å leie bolig
 - Ser ut til å være mer utbredt blant leieboere som leier kommunal bolig
 - Noen skjuler det eller unngår å fortelle det til andre



Norsk boligpolitikk 1951-2022 på 5 minutter

Den lange etterkrigstidens boligpolitikk (ca. 1951-1981)

- Statsstøttet ikke-kommersiell boligbygging for folk flest, regulerte boligmarkeder og individuell og kooperativ selveie. Boligpolitikken ikke bare noe som var rettet mot «fattige» eller «vanskeligstilte».

Deregulering og omforming 1982-2004: Systemskiftet gjennomføres

- Aktører innenfra, ovenfra, utenfra og nedenfra slet, rev og dyttet det gamle systemet overende. En ny boligpolitikk skapes: deregulering av boligmarkedet & Husbanken fra «boligbank» til velferdsetat for vanskeligstilte,

Den nye boligpolitikken (Ca. 2004-2022)

- Markedsbasert/utbyggerstyrt boligforsyning (Nordahl, 2012; 2018), idealet om velfungerende boligmarkeder, selektive boligsosiale virkemidler og «eierlinja» (også langt ned i inntektsfordelingen). Et av de mest markedsorienterte og eiervennlige boligregimene i Europa – svært få sosiale utleieboliger og beskjedne støtteordninger (Sørvoll, 2021; Aarland & Sørvoll 2021).

Norsk boligsektor og boligpolitikk

ofte vurdert som vellykka for 8 av 10 nordmenn
- høy boligstandard og gode bo- og nærmiljøer

- markedsbasert system – lite regulering
Derfor: boligmarkedet er en av de viktigste kildene til ulikhet i Norge

De andre søylene i velferdsstaten: utdanning, helse/sosial, arbeid/inntektssikring

Bolig som hjem versus vare

Økende antall som leier boligen sin – særlig blant lavinntektsgrupper

De to boligsektorene: både rikdom og fattigdom arves

Eiermarkedet:

- Trygt
- Stabilt
- Høy standard
- Bygger opp formue/kapital
- Subsidiar
- Lav beskatning

Utleiemarkedet:

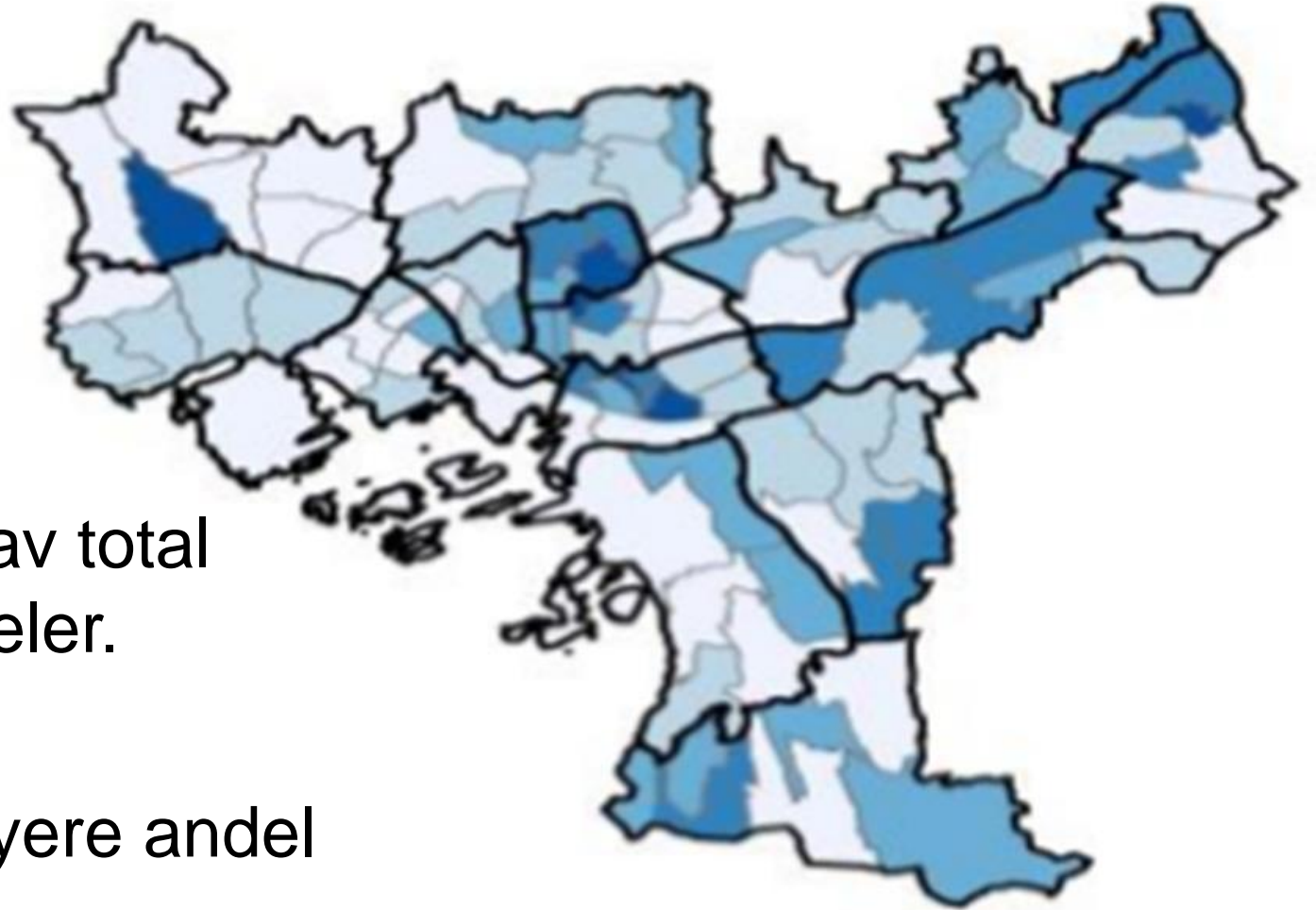
- Utrygt
- Ustabilt
- Dårlig standard & trangboddhet
- Ingen oppbygging av formue
- Kun subsidiar til de med svakest økonomi

- Større fleksibilitet og frihet



BOVEL

De kommunale boligenes geografi i Oslo



Andel kommunale boliger av total boligmasse i Oslos delbydeler.

Jo sterkere blåfarge, jo høyere andel kommunale boliger.

Barn i lavinntektsfamilier:

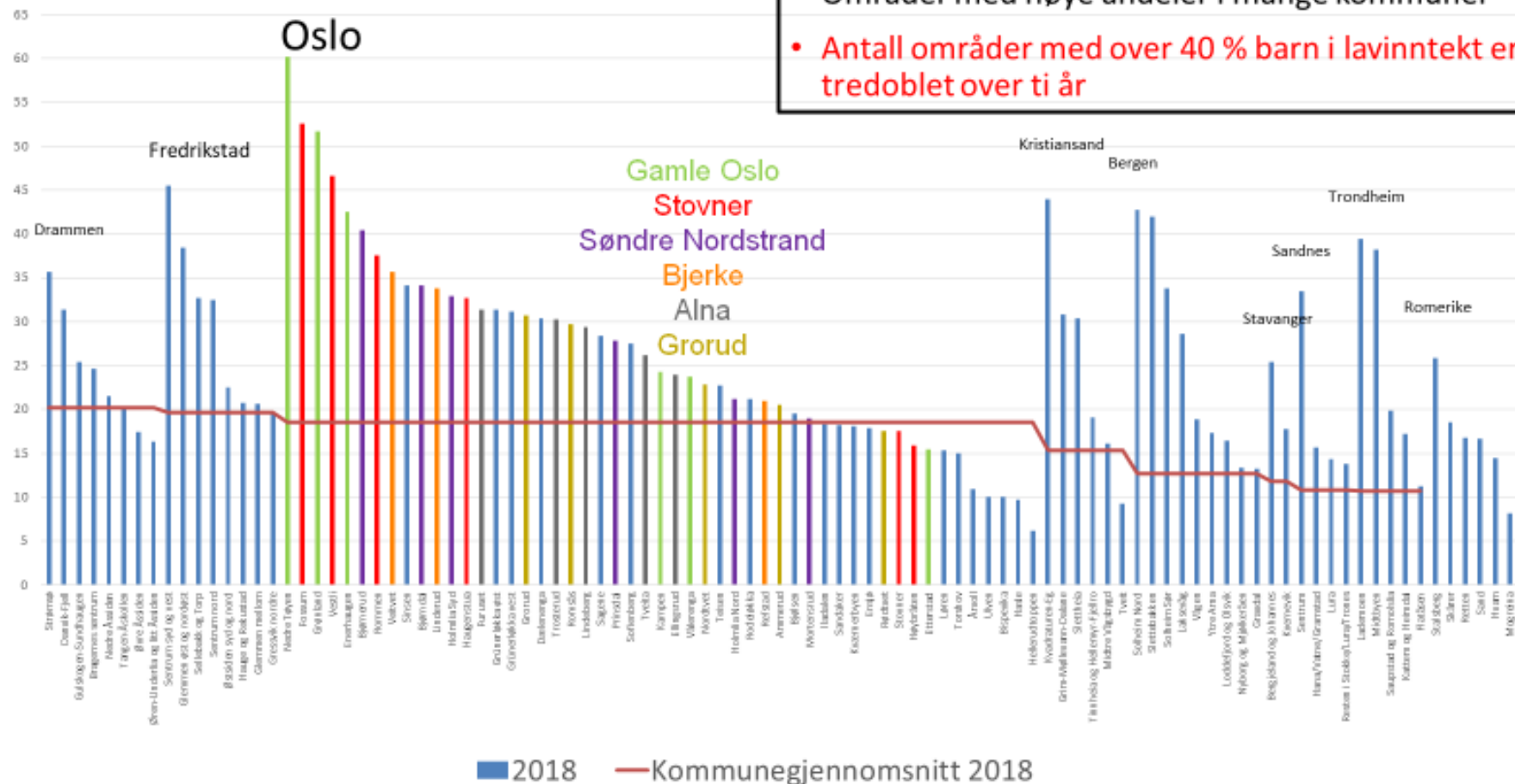
Bor ofte i leide boliger

Bor ofte trangt

Bor mer konsentrert i de samme nabolagene i større byer

Andel barn under 18 år i lavinntektskusstander 2018. Etter delområde eller delbydel og kommunegjennomsnitt.

OSLOMET



- Områder med høye andeler i mange kommuner
- Antall områder med over 40 % barn i lavinntekt er tredoblet over ti år

Oslos sosiale geografi

Overrepresentasjon av:

Blå = overklassefamilier

Beige = arbeiderklassefamilier

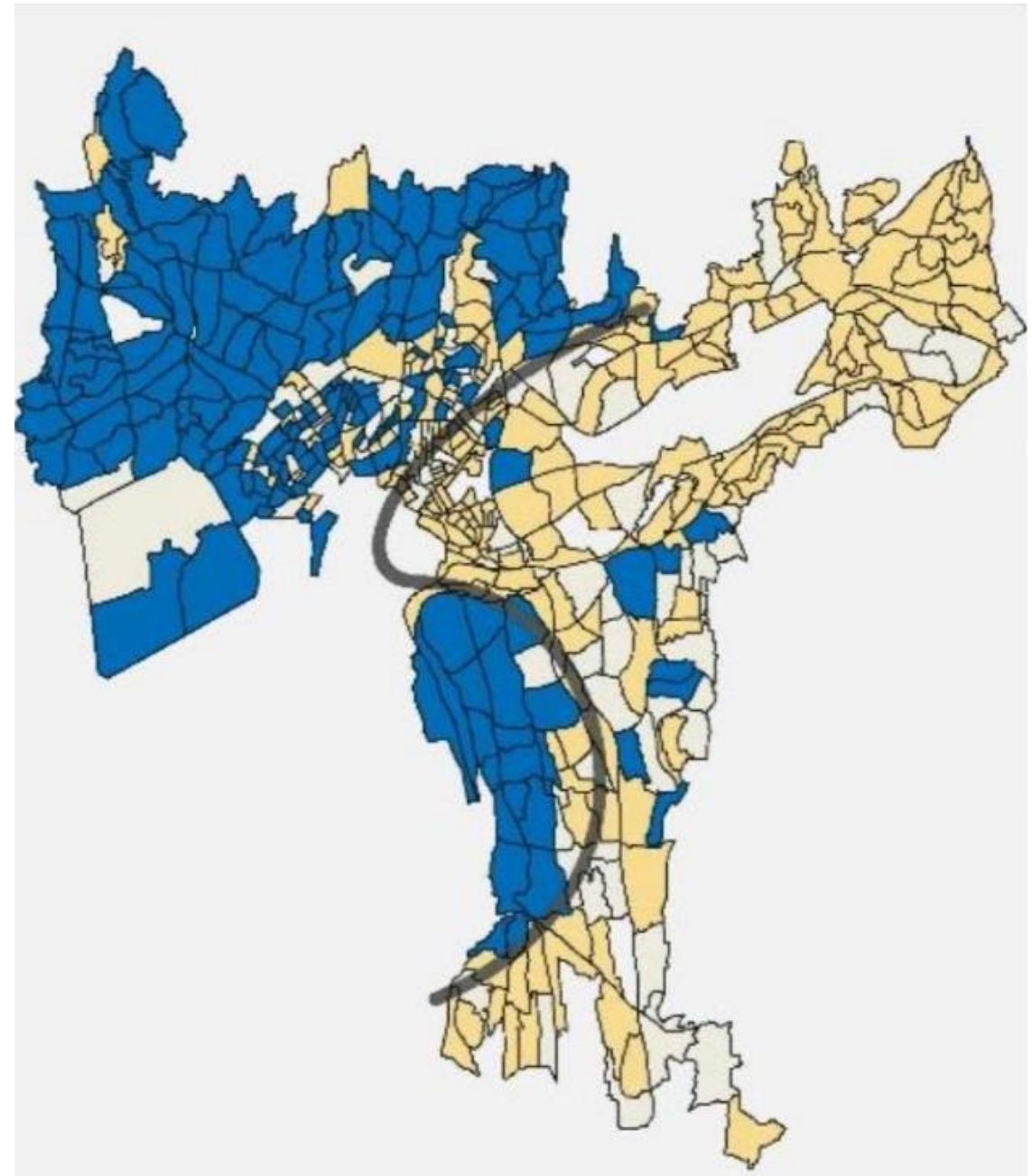


Foto: Ljunggren og Andersen i boka «Oslo -ulikhetenes by»
(Cappelen Damm Akademisk, 2017)

Geografisk ulikhet i Oslo - fordeling av goder og byrder

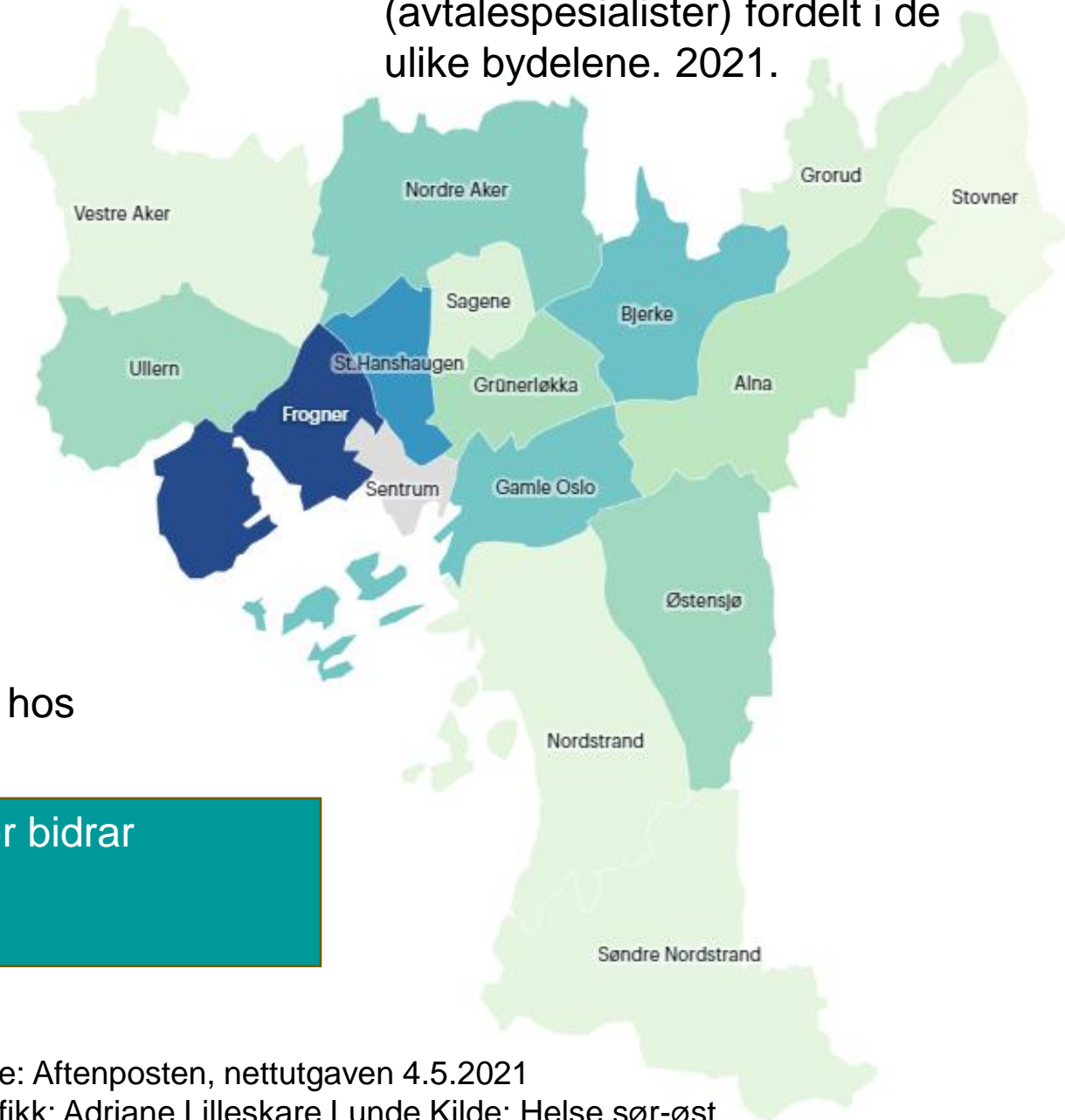
- Boliger
 - Boligtyper
 - Størrelse
 - Eie / leie
 - Kommunale boliger
- Områdekvaliteter
 - Grøntområder
 - Idrettsanlegg
 - Støy og forurensing
- Offentlige tjenester
 - Skoler og barnehager
 - Fritidstilbud
 - Psykologtilbud
- Trekk ved beboerne
 - inntekt
 - Utdanning
 - Landbakgrunn
 - Valgdeltakelse
 - Skolekarakterer



Skjevfordelt psykologtilbud



126 psykologer med driftstilskudd
(avtalespesialister) fordelt i de
ulike bydelene. 2021.



Antall psykologer med driftstilskudd:

- Frogner 35
- St Hanshaugen 21
- Søndre Nordstrand 1
- Stovner bydel 0

To timer hos privat psykolog er det samme som ett år hos en avtalespesialist.

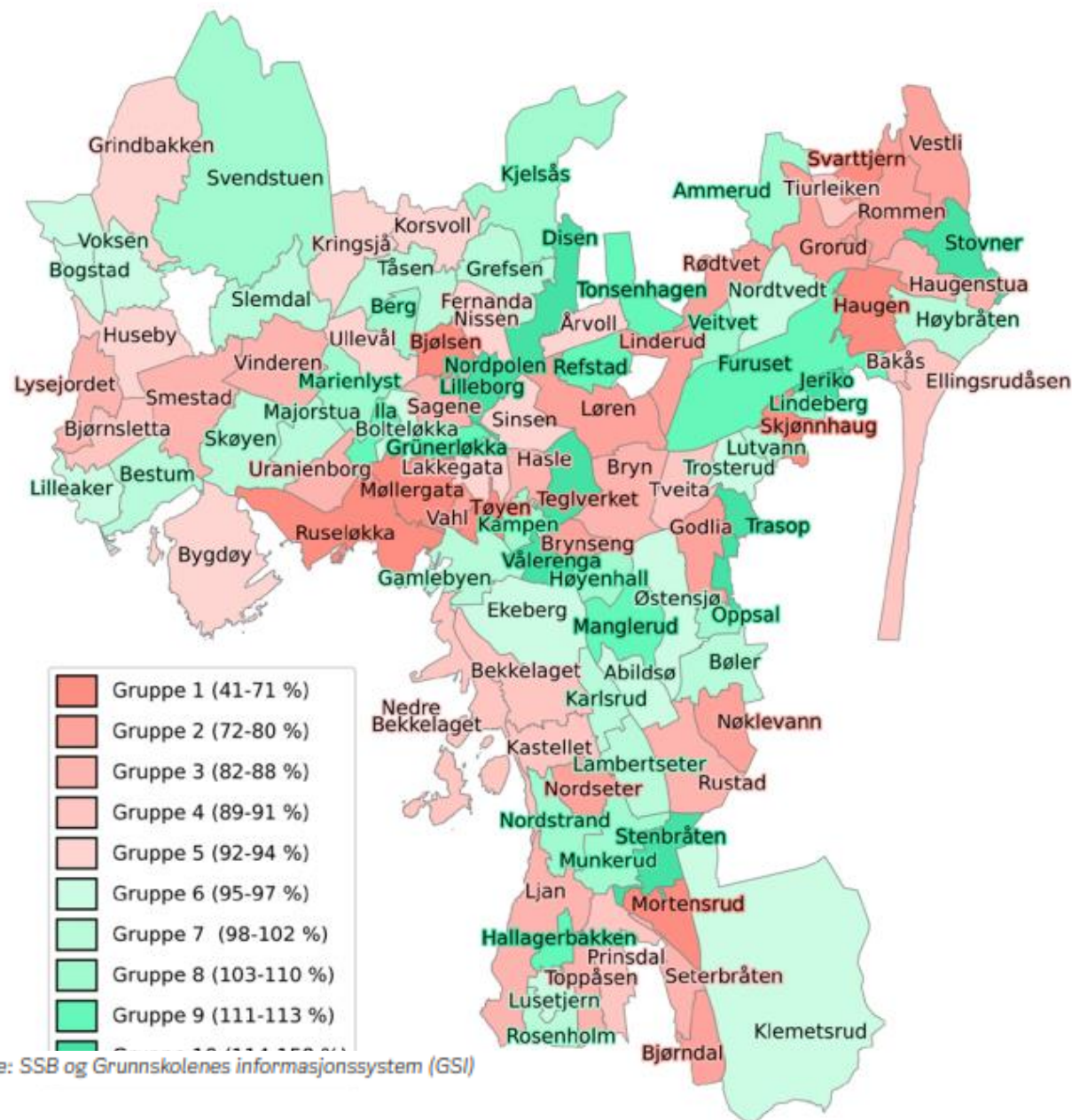
Riksrevisjonen 2015: Tilgangen til avtalespesialister bidrar ikke til å utjevne geografiske forskjeller.
Det er ikke samsvar mellom *plassering* og *behov*.

<https://www.oslo.kommune.no/statistikk/oslospeilet/#gref>

Oppslutning om nærskoler i Oslo:

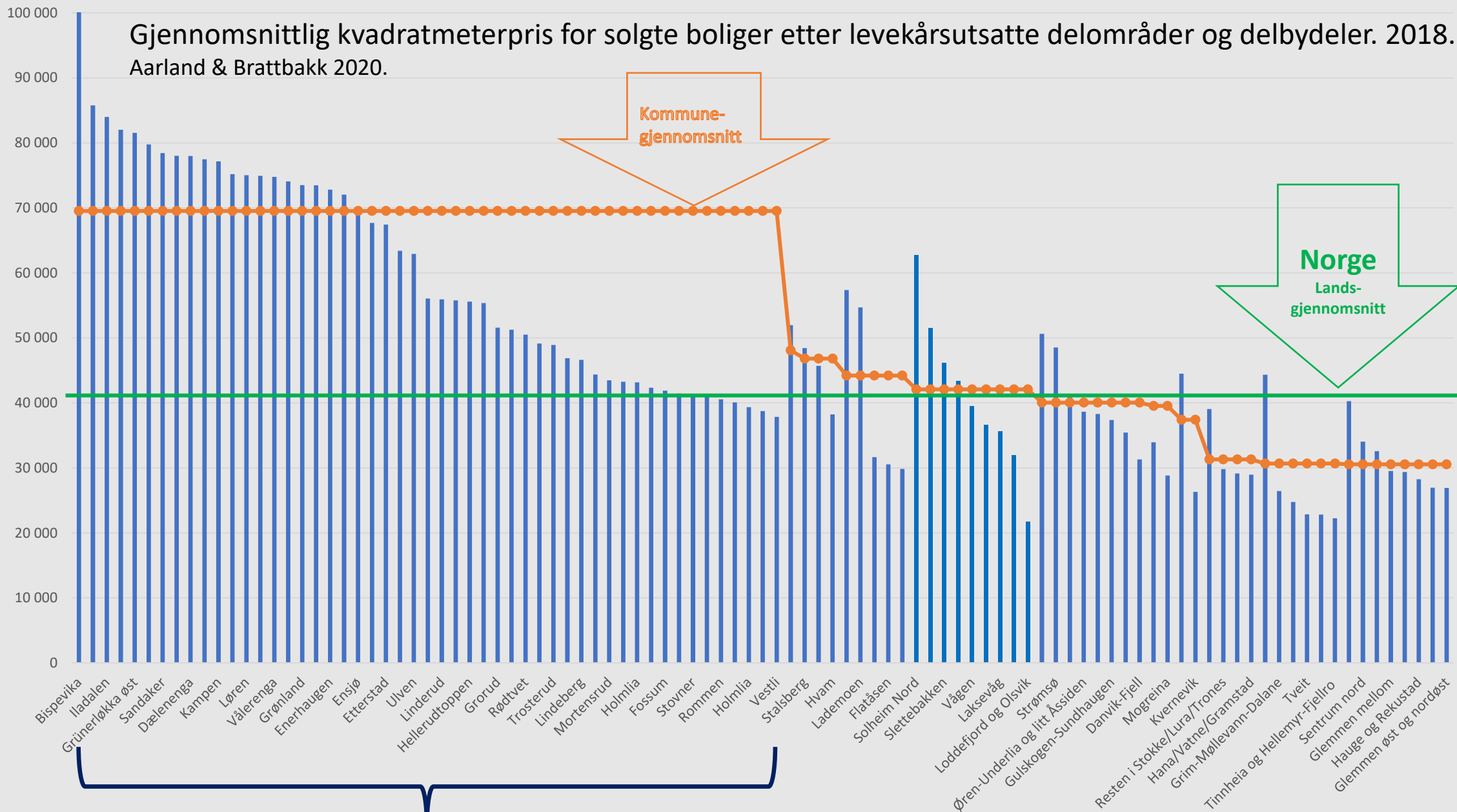
- 94 % søker seg til nærskolen sin (gjennomsnitt)
- Stor variasjon: fra 41 til 158 % mellom skolene
- Skoler med lav oppslutning: stort sett øst i byen
- Kontrastpar: naboskoler med høy og lav oppslutning
- De minst populære skolene har også høyest andel med lav sosioøkonomisk bakgrunn og høyest andel minoritetsspråklige elever

Figur 1. Barnetrinnselever ved skolen i forhold til 6-12-åringer bosatt i inntaksområdet, prosent. 1.10.2019.



Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for solgte boliger etter levekårsutsatte delområder og delbydeler. 2018.

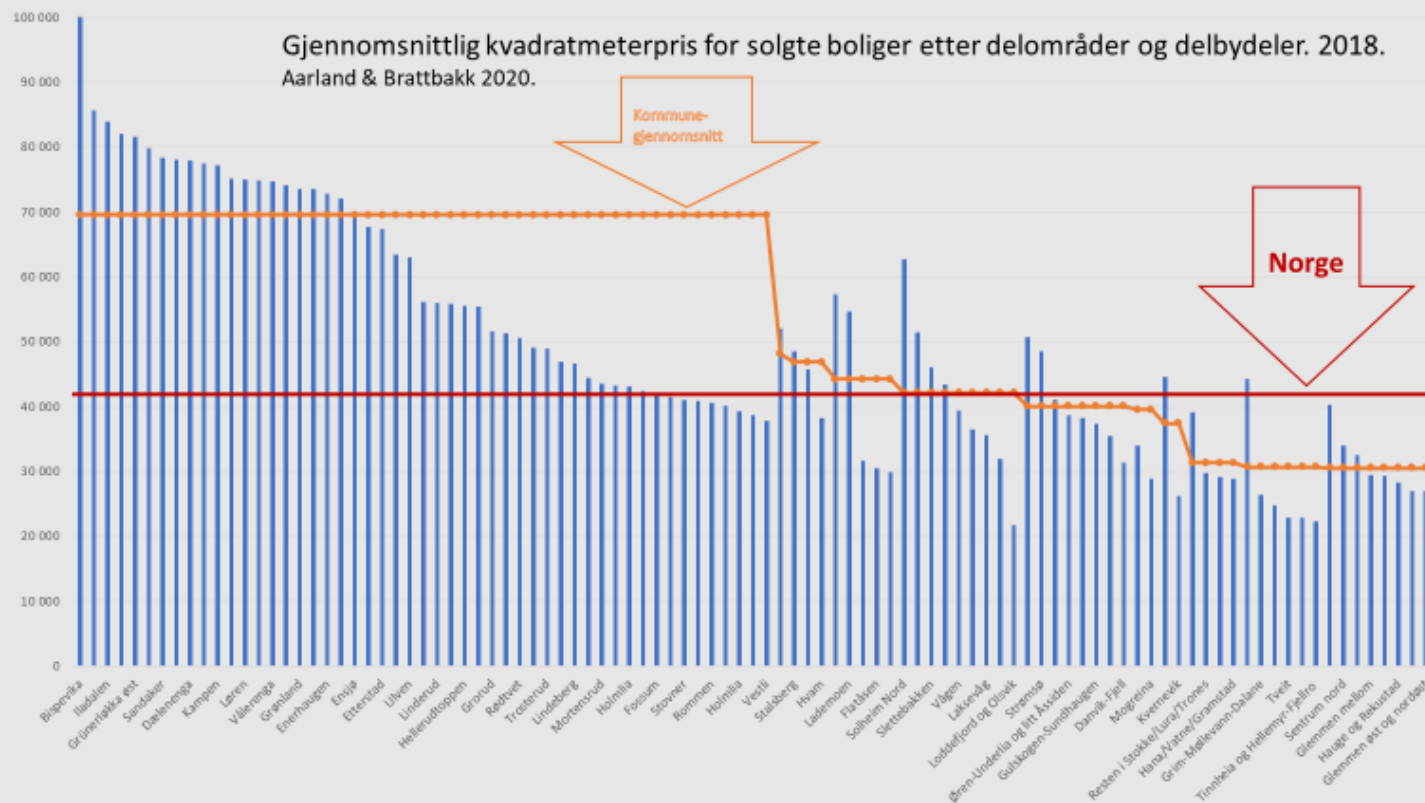
Aarland & Brattbakk 2020.



Oslo

Boligprisene i byene er høye – dette gjelder også i mange utsatte byområder

Høye boligpriser i byene = det er ekstra dyrt å være fattig i de store byene



Boligpriser - utvikling siste 20 år

Prosentvis prisvekst:

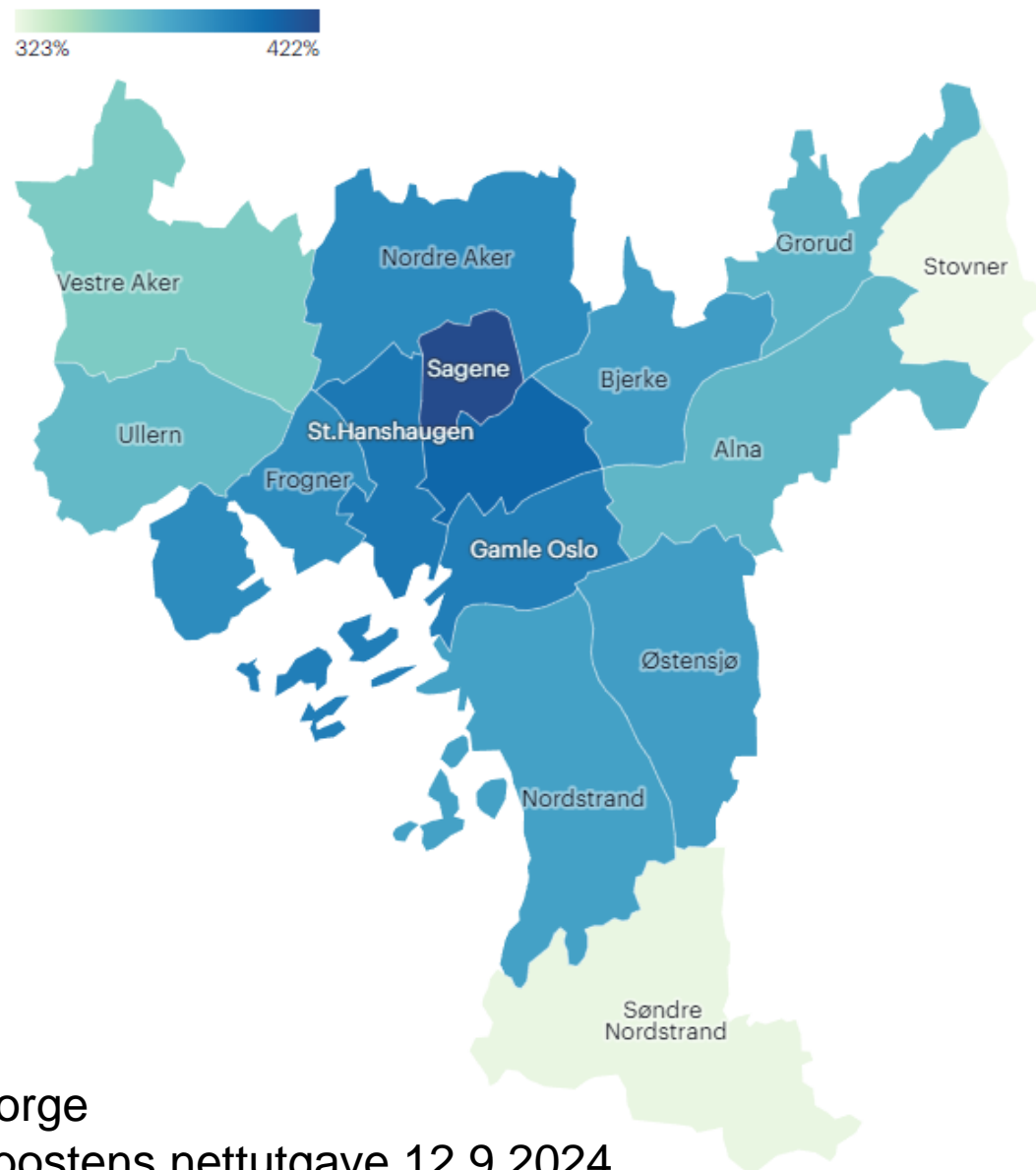
Oslo: 375 %

Sagene: 422 %

Søndre Nordstrand 325 %

Stovner 323 %

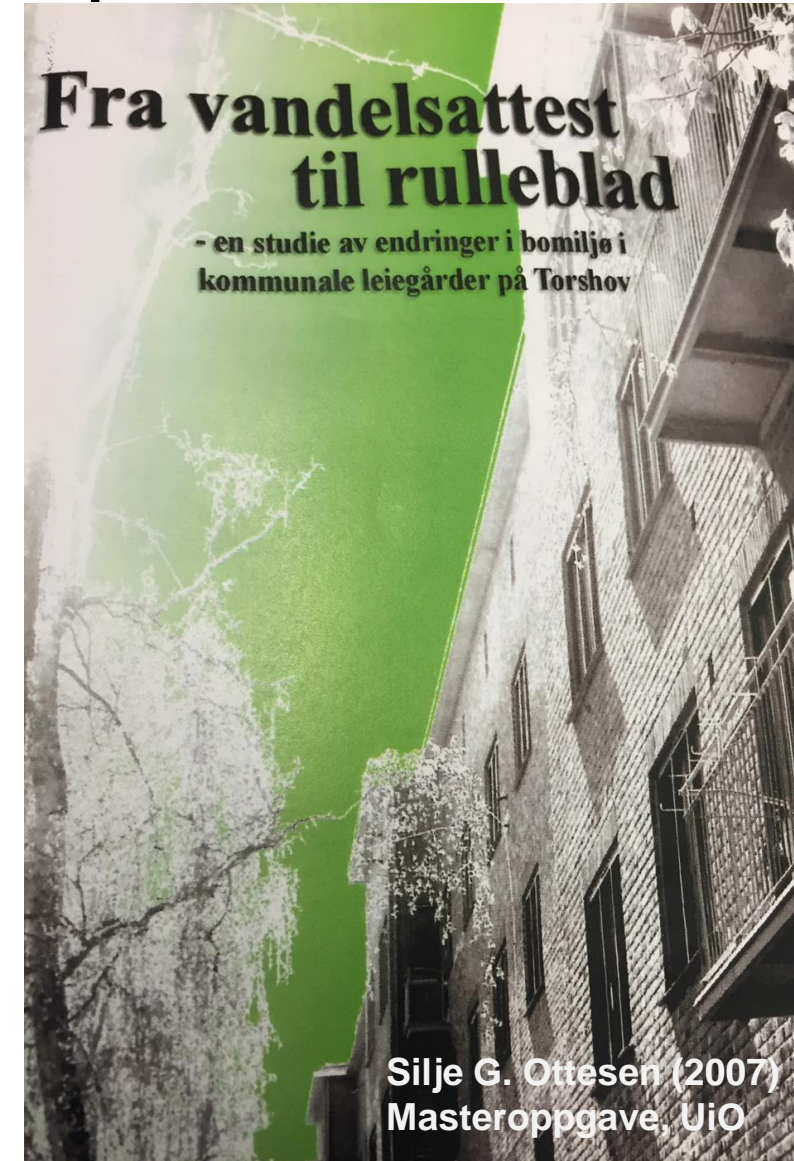
Prosentmessig prisvekst for Oslos bydeler mellom første kvartal 2003 og 2024.



Kommunale boliger for vanskeligstilte i Norge – en av de mest behovsprøvde og markedsorienterte sosiale boligsektorene i Europa

- Liten boligsektor, 2-4 prosent av boligmassen avhengig av definisjon
- Behovsprøvd boligtildeling
- Tidsbestemte husleiekontrakter (3 år)
- Markedslignende husleier og bostøtte/sosialhjelp til de med svakest økonomi
- Mulighet for “downsizing” og “upsizing” i takt med endringer i husholdningsstørrelse
- Lite regulert/ingen individuell rettighet: Få statlige styringssignaler, lite oppmerksomhet på nasjonalt nivå. Statlig tilskudd til å bygge kommunale boliger har vært lavt – og er stadig i spill

- Et midlertidig tilbud til de som ikke har eller står i fare for å miste et “trygt og godt hjem” på det private markedet.
- Gjennomstrømningstanken: mål at de som får bedre økonomi flytter for å gjøre plass til husholdninger som har større behov.



Kommunale boliger: Boligbehov og utfordringer

Er det behov for flere kommunale utleieboliger i kommunene?

9 av 10 kommuner svarer «Ja, i høy grad» - og samtlige av de 16 største kommunene

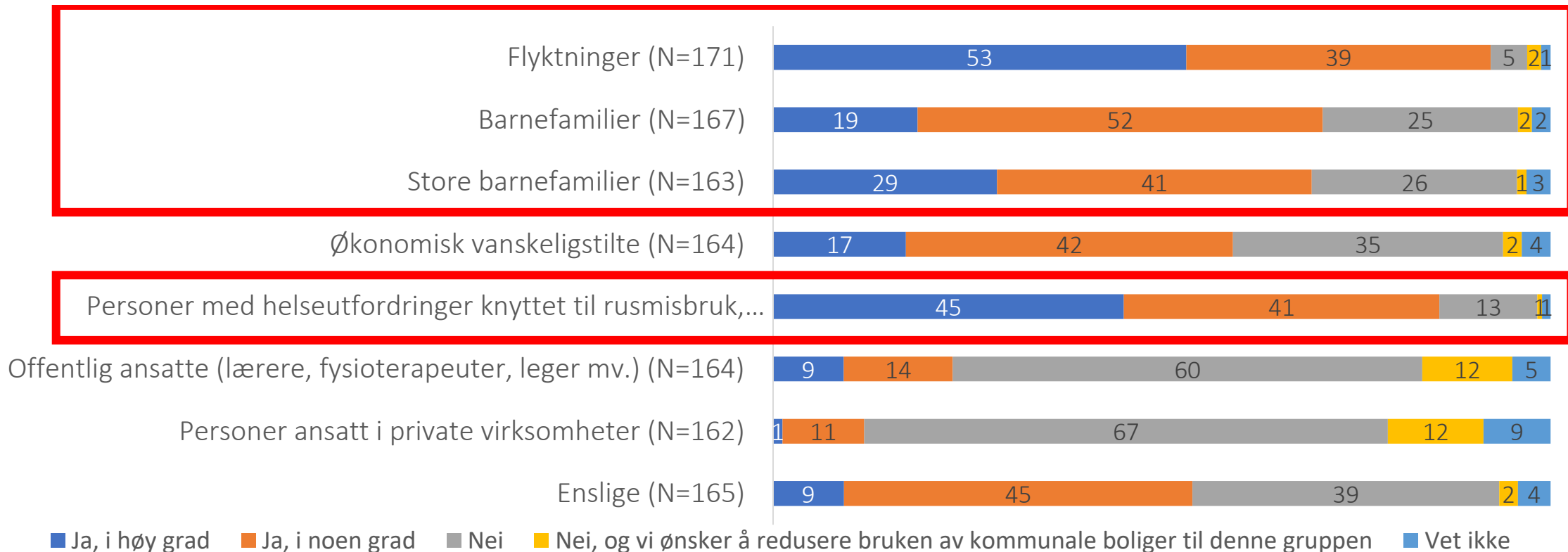
	Under 5000	Mellom 5000 og 19 999	Mellom 20 000 og 59 999	Over 60 000	Totalt
Ja, i høy grad	28	33	58	38	38
Ja, i noen grad	50	60	35	63	51
Nei	16	3	5		7
Nei, og vi ønsker å redusere antallet	2	2	2		2
Vet ikke/usikker	5	2			2
N	58	60	43	16	177

* Bydeler er inkludert i tallgrunnlaget.

Kilde: Osnes, S.M. & Sørvoll, J. (2023). Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. BOVEL, OsloMet

Kommunale boliger: Boligbehov og utfordringer

Hvilke grupper er det behov for flere boliger til? **Flyktninger, rus-/psykisk lidelse og store barnefamilier**



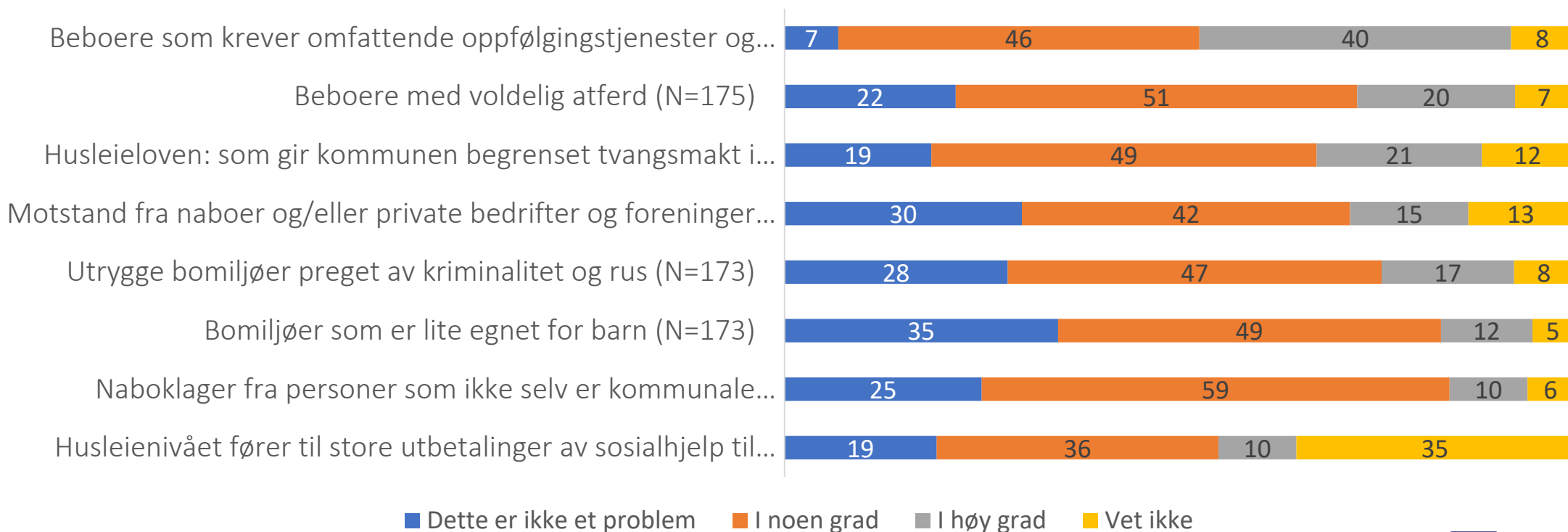
* Bydeler er inkludert i tallgrunnet.

Kilde: Osnes, S.M. & Sørvoll, J. (2023). Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. BOVEL, OsloMet

Kommunale boliger: Boligbehov og utfordringer

Hva er de største utfordringene i sektoren sett fra respondentenes ståsted?

Mange kommuner opplever utfordringer med utrygge bomiljøer knyttet til faktorer som voldelig atferd, kriminalitet og rus, og at de er lite egnet for barn.



Kilde: Osnes, S.M. & Sørvoll, J. (2023). Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. BOVEL, OsloMet

* Bydeler er inkludert i tallgrunnlaget.



8 råd

fra 10 unge som bor i kommunale boliger

Brattbakk, I. & Reiersen, F.A. (2023). Ungdom i kommunale boliger. BOVEL-notat 4/23, OsloMet. Senter for bolig- og velferdsforskning (BOVEL) & Arbeidsforskningsinstituttet (AFI).

Trangboddhet

Kortsiktige konsekvenser for:

- Ta med venner hjem, gjøre lekser, få ro og hvile, privatliv

På lengre sikt:

- Utdanning og helse

Trange innerom og risikable uterom



*Det er fint å kunne gå til klubben og møte venner uten å stresse med leiligheten og liten plass og sånn
(Jente, 15 år)*

Bosetting av ulike beboergrupper

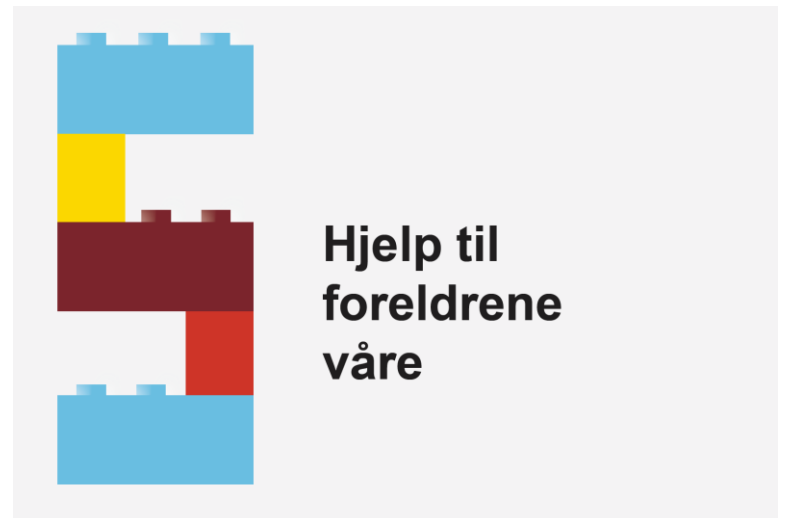
- Konsentrasjon eller spredning av kommunale boliger
- Tildeling og fordeling i de kommunale boligene
- Flere og mer varierte boliger
- Oppfølgingstjenester
- Avinstitusjonalisering



Støtte til barn, unge og foreldre

Individuell og kollektiv støtte

- Behovet for hjelp til foreldrene: gjenspeiler språkbarrierer og samfunns- og systemforståelse
- Finnes mange ulike tilbud fra det offentlige og frivillige organisasjoner: Bomiljøarbeidere, vaktmestere, utekontakter, ungdomsarbeidere, mentorordninger, bydelsmødre- og fedre, leksehjelp, Samarbeidsforum mot fattigdom, Leieboerforeningen, Lokallaget for kommunale leieboere i Oslo, flyktningeguiden etc.



*For å være ærlig, foreldrene mine får penger for at jeg skal spille fotball.
(Gutt, 15 år)*

Styrke nærmiljøet og mobiliteten

Nabolageffekter og utenforskap

Styrke og tilføre ressurser: barnehage, skole og fritidstilbud

Mobilitet – å komme seg rundt og å få et pusterom fra hverdagen

*På fotballbanen er det ingen som tenker på at jeg er fattig. Der er jeg fri! Jeg skal bli fotballstjerne.
(Gutt, 15 år)*



Gjenstridige problemer: bolig under og etter soning

2006:



Okt 2022:

R. Riksrevisjonen

Mange innsatte blir løslatt uten bolig, inntekt og jobb

20.10.2022 12:30:00 CEST | [Riksrevisjonen](#)

Del

Mange som blir løslatt fra fengsel, mangler bolig og har store økonomiske problemer. Årsaken er blant annet at samarbeidet mellom kriminalomsorgen og velferdstjenestene som skal ta imot de løslatte ikke fungerer. – Dette svekker mulighetene for en vellykket tilbakeføring til samfunnet, sier riksrevisor Karl Eirik Schjøtt-Pedersen.

Noen evige dilemmaer for kommunal boligsektor

– en boligsektor som skaper sine egne problemer og må håndtere alle andres?

- ▶ Størrelsen – hvor mange kommunale boliger trengs?
- ▶ Bostabilitet vs. sirkulasjon
- ▶ Subsidiere boliger eller folk? Springbrett eller innelåst?
 - ▶ Markedsbasert husleie (gjengs leie) og selektiv bostøtte
- ▶ Spredning vs. konsentrasjon
- ▶ Hensynet til beboer, naboer og nabolag
 - ▶ Sterk behovsprøving, sirkulasjonsstrategier og tidsbestemte kontrakter – oppskrift på dårlige bomiljø?
- ▶ Forretningsmessig boligforvaltning
- ▶ Fragmentert administrativ organisering
 - ▶ Sentralisert eller lokal (bydel) tildeling av boliger og oppfølging av beboere
- ▶ Kan alle bo? Har nedlegging av institusjoner (rus/psykiatri) gått for langt? Får de som trenger det nok og riktig oppfølging?
- ▶ Lav grad av beboermedvirkning og -organisering

Medvirkningshierarki i boligsektoren?

(Kilde: Anne-Rita Aandal, Lbf)

Sameie- og
borettslagsdemokratiet

Husleieloven

- (kap 6 om beboerrepresentasjon)

Eks på kollektiv medvirkning

- Kommunale gårdsstyrer
- Sentrale beboerråd
- Boligopprøret
- Svartlamon beboerforening

Boligeiere

Leieboere

Vanskeligstilte
leieboere

Takk for meg!

ingar.brattbakk@oslomet.no

