

Eie først – Barna først

HVILKEN BETYDNING HAR SELVEID BOLIG FOR
LIVSKVALITETEN I LAVINNTEKTSFAMILIER?



SINTEF Fag

Karine Denizou, Anne Sigfrid Grønseth, Åshild Lappegard Hauge og
Mary Ann Stamsø

Eie først – Barna først

Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 74

Karine Denizou, Anne Sigfrid Grønseth, Åshild Lappegard Hauge og

Mary Ann Stamsø

Eie først – Barna først

Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?

Emneord: Eie først, barna først, lavinntektsfamilier, bolig, hjem, nabolag, tilhørighet, livskvalitet, autonomi

ISSN 1894-2466

ISBN 978-82-536-1694-0

Prosjektnummer: 102023013

Foto forside: *Kongsvinger festning*. Karine Denizou, SINTEF Community

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2021

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

Forskerne ønsker å takke for engasjement og hjelp fra ansatte i Kongsvinger kommune og Kongsvinger høgskolesenter.

Takk til NAV-ansatte og andre nøkkelpersoner som har delt sine erfaringer og kunnskaper gjennom intervjuer og samtaler. En særlig takk rettes til familiene som har deltatt fra en sårbar posisjon der mye står på spill: Det krever mot å gjøre det!

Vi ønsker også å takke alle studentene i faget "Estetikk, arkitektur og psykologi" på master i miljøpsykologi ved Høgskolen i Innlandet, som høsten 2020 var med og gjorde intervjuer for prosjektet: Ingrid Grimstad Gjelvik, Fred Yngve Gresch, Helene Haraldsen, Fredrikke Lien Jevne, Emma Holtet Johansen, Bjørnar Gjerde Larsen, Vilde Omdalsmoen Loe og Anja Sunniva Valseth.

En stor takk til Husbanken som har finansiert prosjektet.

Oslo, 1. mars 2021

Jonas Holme
Forskningssjef

Anne Sigfrid Grønseth
Prosjektleder

Sammendrag og konklusjoner

Bakgrunn

Økonomisk vanskeligstilte barnefamilier bor ofte trangt og uegnet, og bosituasjonen kan være til hinder for foreldrenes overgang til arbeid/aktivitet. Disse familiene kvalifiserer i utgangspunktet ikke til startlån i Husbanken. Kommunene har problemer med å finne egnede kommunale boliger å tilby. Familiene er også vanskeligstilt på leiemarkedet siden de med depositumsgaranti fra NAV og liten inntekt ikke er utleiernes førstevalg på det private leiemarkedet. Spesielt påvirkes barna av bomiljøet de vokser opp i, og det har innvirkning på hvordan det går med dem senere i livet. Kongsvinger kommune prøver ut boligmodellen "Eie først / Barna først" der familiene får hjelp fra kommunen til å kjøpe bolig. Denne studien undersøker hva denne boligmodellen betyr for familiene. Hovedmålet med prosjektet er å utvikle kunnskap om hvilken betydning selveid bolig har for livskvaliteten i lavinntektsfamilier. Dette vil gi innsikt i hvilke utfordringer lavinntektsfamilier har, og hvorvidt eller i hvilken grad selveid bolig påvirker grad av autonomi, livsmestring og framtidstro. Studien beskriver at familiene ikke bare er vanskeligstilte og sårbare med behov for støtte og tiltak, men at de også viser mot, vilje og handlingskraft til å bedre sine liv og sikre barna en best mulig framtid.

Metodisk tilnærming

Flere metodiske tilnærminger er brukt: Det er utført statistiske analyser av boforhold og befolkning i form av en sammenlikning mellom Kongsvinger med region Hedmark/Innlandet og nasjonale forhold. Videre er det utført kvalitative intervjuer av to ansatte som jobber med "Eie først / Barna først" i Kongsvinger kommune, to ansatte i Husbanken som har fulgt dette arbeidet tett, og fem deltakende familier, hvorav fire har kjøpt bolig gjennom ordningen.

Resultater

Resultatene viser flere eksempler på at selveid bolig gjennom "Eie først / Barna først"-modellen har ført til bedre livskvalitet i lavinntektsfamiliene som er intervjuet. Familiene har selv valgt sine boliger og trekker fram nabolag og beliggenhet i nærheten av viktige sosiale arenaer som viktig for dem. Boformen kan ha betydning, og borettslag med rekkehus ser ut til å ha fordeler blant annet med hensyn til naboskap, inkludering og ansvar for utvendig vedlikehold. Undersøkelsen viser, sammen med tidligere forskning, at boligens kvaliteter og beliggenhet samvirker med, og påvirker, familienes sosiale posisjon og opplevelse av hjem, tilhørighet, identitet, livskvalitet og mulighet for mestring og autonomi.

Å eie bolig *for første gang* gir en stabil bosituasjon, større bolig og en bedre kvalitet enn leid bolig noen gang har gitt dem. De opplever at de har bedret sin sosiale posisjon: De har blitt en "mer normal familie" og "lik andre". De etablerer et *hjem*; de pusser opp og innreder etter eget ønske. De synes det er enklere å etablere gode rutiner i hverdagen, for eksempel å gjøre lekser og samle familien til måltider. Flere forteller at de ser bedre skoleresultater for barna. Videre forteller flere om fellesskap med naboer og bedre samarbeid med skole og barnehage. De opplever at barna i større grad tar med venner hjem. Noen foreldre opplever økt kapasitet til utdanning/jobb, særlig gjennom nytt håp og tro på framtiden gjennom å oppleve sosial inklusjon, "å være som de andre", at de er "deltakere i nabolagets fellesskap". Informantene uttrykker stor emosjonell glede og lettelse over å eie bolig. Følelsene de beskriver, er: større ro og trygghet, mindre stress i hverdagen, stolthet. De ser ut til å motiveres av å kunne øke den materielle velstanden ved oppussing av boligen (verdiøkning) og muligheten for å kunne generere boligkapital og arv til neste generasjon. Disse positive effektene bekreftes av de ansatte i NAV.

Men det kan diskuteres om disse målene for livskvalitet kunne vært oppnådd også ved langtidsleiekontrakter i egnede boliger. Når det lokale boligmarkedet gjør at langtidsleie av egnede

boliger ikke er mulig å få til, vil "Eie først / Barna først" være en modell som bidrar til bedre livskvalitet.

Det er likevel noen utfordringer: Boligprisene stiger på de mest sentrale boligene i kommunen. Dermed vil det bli vanskelig å finne boliger familiene kan ha råd til å kjøpe. Informantene uttrykker lite bekymring for betjening av boliglån. De mener den bekymringen uansett er bedre enn bekymringen for å måtte flytte på kort varsel.

Det ser også ut til at mange av familiene som er en del av "Eie først / Barna først", trenger grundig og tett oppfølging og opplæring i starten.

De statistiske analysene som er utført for dette prosjektet, viser at boligmarkedet i Kongsvinger er preget av at om lag tre fjerdedeler bor i tettsted, men at kommunen har store landarealer og store reiseavstander for dem som bor mer spredt. Boligprisene ligger godt under gjennomsnittet for landet, men likevel over gjennomsnittet for resten av Innlandet. Veksten i boligprisene og høy andel rekkehus, kjedehus, småhus og boligblokker tyder på sentralisering i kommunen. Husleienivået ligger noe under landsgjennomsnittet, men sammenliknet med mer urbane områder er forskjellene betydelig mindre enn for eide boliger. Videre er det litt færre som leier bolig i Kongsvinger enn i Hedmark og i landet som helhet. Når det gjelder boforhold for vanskeligstilte, så er færre trangbodde i Kongsvinger enn i Hedmark og gjennomsnittet for hele landet. Men når det gjelder økonomisk vanskeligstilte, er det i gjennomsnitt flere som mottar bostøtte, sosialhjelp og ulike trygdeytelser i Kongsvinger enn i Hedmark og nasjonalt. Gjeldsbelastningen er lavere i Kongsvinger enn i resten av landet, i hovedsak på grunn av lavere boligpriser. Median husholdsinntekt er også lavere i Kongsvinger enn i resten av landet. Når det gjelder bruk av boligsosiale virkemidler er kommunalt disponerte boliger mindre brukt og startlån mer utbredt enn i Hedmark og landet ellers.

Implikasjoner for praksis

I Kongsvinger har prosjektet "Eie først" fått navnet "Barna først" for å understreke prosjektets betydning for å ivareta barns oppvekst og omsorg. I denne rapporten blir betegnelsene brukt om hverandre, som de også blir brukt om hverandre i andre dokumenter og fora. Det kan hende at betegnelsene i framtiden kan dekke to ulike varianter av modellen:

- "Eie først" med en rendyrket eierlinje
- "Barna først" hvor eierlinja nedtones til fordel for gode boliger i gode nabolag, og uavhengig av disposisjonsform.

"Eie først" ser ut til å kreve et godt samarbeid mellom ulike aktuelle kommunale tjenester som NAV (også internt i NAV, mellom de statlige og kommunale ansatte), barnevernet og kommunelegen. Det kan også være nyttig med et mer formalisert samarbeid med flyktningkontor eller flyktningekoordinator med tanke på at flere av familiene i "Eie først" er flyktninger.

Et viktig moment er nødvendig kunnskapsoverføring internt i kommunen slik at den allsidige kompetansen og metoden som er utviklet, kan brukes i prosjektet selv om ildsjelene forsvinner. Utvikling av verktøy kan være et svar på dette, for eksempel verktøy for oppfølging av vedlikehold, som den ene sosialarbeideren etterlyser, samt sjekklister og prosessveiledere. Men det krever mer enn praktiske verktøy. For at arbeidet med "Eie først" skal lykkes, kan det se ut til at det kreves en interesse for å engasjere seg i familienes opplevelser og vansker med en vilje og tidsmessig romslighet som gir anledning til å forstå og imøtekomme individuelle familiers særlige situasjon og behov. Dette er selvsagt en vanlig føring for sosialt arbeid og barnevernsarbeid, men vi antyder at dette blir særlig viktig gitt de komplekse og krevende ambisjonene i "Eie først".

Resultatene i rapporten støtter opp om kommunens mål om å utarbeide en bærekraftig boligplan i tråd med den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk. At kommunen bygger opp et leiemarked kan bidra til større fleksibilitet i "Eie først"-modellen og supplere den. Dersom kommunen i samarbeid med utvalgte utbyggere utvikler nye boligområder, kan det bli enklere for lavinntektsfamilier å få tilgang til egnede boliger med lav leie og lange kontrakter.

Videre forskning

Boligmodellen "Eie først" er særlig interessant i et langtidsperspektiv, og familienes situasjon skulle vært evaluert etter 3, 8 og 15 år, og gjerne sammenliknet med lavinntektsfamilier som bor i egnede leieboliger. Videre vil det være interessant å forske med et sammenliknende blikk på "Eie først"-modellen i forhold til egnede modeller for langtidsleie eller modeller som legger opp til leie med overgang til eie. Rapporten viser også et behov for mer forskning på sentrale aspekter ved bolig og boforhold som påvirker familier og barns hjem, sosiale posisjon, autonomi, tilhørighet, mestring og livskvalitet.

Innhold

FORORD	3
SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER	4
BAKGRUNN	4
METODISK TILNÆRMING	4
RESULTATER	4
IMPLIKASJONER FOR PRAKSIS	5
VIDERE FORSKNING.....	6
DEL 1. KONTEKST	8
1. INNLEDNING	9
1.1 BAKGRUNN FOR PROSJEKTET	9
1.2 MÅL OG PROBLEMSTILLINGER	10
1.3 TIDLIGERE FORSKNING	11
1.4 TEORETISKE PERSPEKTIVER	14
2. METODE OG GJENNOMFØRING	16
2.1 KVALITATIV METODE	16
2.2 KVANTITATIV METODE	17
2.3 ETISKE VURDERINGER	18
3. NASJONAL KONTEKST	18
3.1 BOLIGPOLITISKE MÅL	18
3.2 REGELVERK OG STATLIGE FØRINGER	19
DEL 2. RESULTATER	22
4. BOLIGMARKED OG BOFORHOLD	23
4.1 BOLIGMARKEDET I KONGSVINGER	23
4.2 BOFORHOLD OG VANSKELIGSTILTE	26
4.3 OPPSUMMERING	28
5. KOMMUNAL PRAKSIS	29
5.1 LOKAL KONTEKST	29
5.2 TO FORTELLINGER	30
5.3 ARBEIDSPROSESS FOR "EIE FØRST / BARNA FØRST"	33
6. NABOLAGET OG BOLIGEN	37
6.1 LOKALISERING OG NABOLAG	37
6.2 FYSISKE KVALITETER VED BOLIGEN	38
7. ERFARINGER FRA EIERSKAP	42
7.1 SKAPE ET HJEM	42
7.2 TILHØRIGHET OG LIVSKVALITET	46
7.3 AUTONOMI OG FRAMTIDSTRO	46
7.4 ØKONOMI	47
8. REFLEKSJONER OVER PROSJEKTET "EIE FØRST / BARNA FØRST"	50
8.1 NABOLAGETS BETYDNING FOR SOSIAL KONTAKT VIKTIGERE ENN Å EIE?.....	50
8.2 SUKSESSFÅKTORER	50
8.3 KONKLUSJONER.....	52
9. REFERANSER	55
VEDLEGG 1. SIFO REFERANSEBUDSJETT	62

DEL 1. KONTEKST



1. Innledning

1.1 Bakgrunn for prosjektet

Dersom vi leier, så blir bare pengene borte, mens hvis vi eier, så blir det på en måte vårt og vår eiendom, så det kan hjelpe barna våre. Familie med to barn.

Vi kunne levd med å leie, men ville prøvd å kjøpe i framtiden. Vi har alltid tenkt å kjøpe, det har vært drømmen. Familie med fire barn.

Økonomisk vanskeligstilte barnefamilier bor ofte trangt og uegnet, og bosituasjonen kan være til hinder for foreldrenes overgang til arbeid/aktivitet. Selv om det generelt er mindre trangboddhet i Kongsvinger enn ellers i Hedmark, opplever mange av de aktuelle familiene stor grad av trangboddhet, noe som kan føre til sosial ekskludering og påvirke skolegangen til barna negativt. Disse familiene kvalifiserer i utgangspunktet ikke til startlån i Husbanken. Kommunene har heller ikke egnede kommunale boliger å tilby. Videre er familiene vanskeligstilte på leiemarkedet siden de med depositumsgaranti fra NAV og liten/ingen inntekt ikke er utleiernes førstevalg på det private leiemarkedet. Spesielt påvirkes barna av bomiljøet de vokser opp i, og det har innvirkning på hvordan det går med dem senere i livet (Aasland, 2019).

Målet med forprosjektet er å undersøke hvilken betydning selveid bolig kan ha for lavinntektsfamilier – familier som vanligvis ikke kvalifiserer til startlån. Det er bevegelsen "Housing first" (Barvik & Flåto, 2018; Helse Vest & Husbanken, 2016) som har satt søkelyset på boligens betydning som fundament for å mestre andre viktige livsarenaer. Husbankens "Eie først"-modell bygger videre på disse erfaringene og prøver ut hvordan det å eie egen bolig kan bidra til å mestre livet på best mulig måte og ivareta et familieliv som gir barn og unge en trygg og god oppvekst. Denne rapporten presenterer ny forskning og kunnskap om "Eie først"-modellen, eller "Barna først" som modellen ofte blir kalt i Kongsvinger.

Rapporten bruker begrepene "lavinntektsfamilier" og "vanskeligstilte familier". Begge begrepene refererer til lav inntekt (som ligger under fattigdomsgrensen og under krav til å få startlån) og innebærer at familiene er vanskelig stilt når det gjelder tilgang til bolig, utdanning og arbeid – noe som til sammen har stor betydning for barns oppvekstsvilkår.

Aktualitet

Hvorfor er boligløsninger for lavinntektsfamilier særlig aktuelt nå? Det siste tiåret har antallet barn som vokser opp i familier med lav inntekt i Norge, økt og anslås til å være 9–10 prosent (Povlsen mfl., 2018). Det har vært en økning i antall barn som bor trangt og i leieboliger, både nasjonalt og i Kongsvinger som denne studien handler om (Boligsosial monitor, 2021). Lavinntektsfamilier har større sannsynlighet for å bo dårlig og trangt, det er mindre sannsynlig at barna i disse familiene har egne rom, og de opplever mer økonomiske bekymringer enn andre familier (Omholt, 2016; Sandbæk, 2013). I tillegg har det vært en sterk økning i boligprisene i de senere år, noe som fører til økt boliggjeld i husholdningene. Det er også vanskelig for mange unge mennesker å komme inn på boligmarkedet.

En av flere utfordringer for vanskeligstilte på boligmarkedet generelt er at relativt få aleneboende og eneforsørgere kvalifiserer for kommunal sosialbolig, som tildeles etter behovsprøving. Både fra politisk hold og blant aktuelle beboere søkes det derfor etter løsninger for å fornye den særnorske boligeiermodellen, som mange vanlige lønsmottakere flere steder i Norge ikke lenger kan ta del i. Mange politikere, forskere og innbyggere argumenterer for viktigheten av en *trede boligsektor* i Norge (Prosser 2020; Oslo kommune 2020). Denne sektoren kan i stor grad defineres som et alternativ til det markedsrettede eierskapet, leiemarkedet og det offentlige leiemarkedet rettet mot vanskeligstilte. I Norge er modeller for

en tredje sektor under utvikling og testing i noen byer. Mesteparten av forskningen på boliger og lavinntektsgrupper handler om byområder. Mer rurale områder kan ha spesielle utfordringer med å løse boligproblemene. Denne rapporten diskuterer ikke den tredje boligsektor, men den oppmerksomheten den tredje boligsektor har fått det siste året, sier noe om nødvendigheten av å komme opp med nye alternative boligløsninger for vanskeligstilte.

Ifølge Husbanken v/Torp (Winther, 2017) er det behov for en profesjonalisering av leie-markedet. Kvaliteten på utleieobjektene er veldig ujevn, og leiemarkedet i Norge fungerer dårlig for dem som leier over lengre tid. Etablering av en ikke-kommersiell utleiesektor møter ifølge Torp mange utfordringer, blant annet fordi det mange steder er mangel på tomter.

Noe annet som aktualiserer nye boligløsninger for vanskeligstilte, er kommunereformen i 2020, som førte til at kommunene får nye oppgaver og et mer *helhetlig boligsosialt ansvar*. Ønsket er at kommunene i større grad skal se lokale boligsosiale utfordringer i sammenheng med andre velferdsområder. Kommunene blir oppfordret til å se tilskuddene fra staten i sammenheng. Det kan bidra til økt kommunalt handlingsrom og fleksibilitet i utnyttelsen av midlene. Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk, Alle trenger et trygt hjem (2012 – 2024) styrker også kommunens rolle i boligpolitikken (se punkt 3.1).

Husholdninger med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant lavinntektsfamiliene (SSB, 2019), og utgjør det som ofte omtales som "minoritetsfamilier". I den grad det gjøres relevant i studiet, vil prosjektet derfor trekke inn et minoritetsperspektiv som legger vekt på sosial posisjon, stigma, diskriminering og kulturell variasjon sett i lys av overordnede prinsipper om likestilte rettigheter og tilgang til sosial- og velferdstjenester, sammen med inklusjon og mangfold i storsamfunnet (Grønseth, 2010; 2012).

Prosjektet "Barna først/Eie først"

Dette forprosjektet tar utgangspunkt i "Eie først"- eller "Barna først"-prosjektet i Kongsvinger. NAV Kongsvinger har vært først ute med tanken om at bolig skal komme før andre tiltak i bekjempelsen av fattigdom. "Eie først" er en modell for kjøp av bolig hvor vanskeligstilte familier får tilbud om startlån, selv om de mangler betjeningsevne. Tanken er at boligen skal være grunnlaget og utgangspunktet for positiv utvikling i familiene, og gi muligheter for utdanning og økt deltakelse i arbeidslivet. Erfaringsmessig har disse familiene mange og sammensatte problemer som må tas tak i samtidig med boligkjøpet. Det vil derfor være nødvendig med økonomiske og menneskelige ressurser til behovsvurdering og oppfølging både før, under og etter et boligkjøp. I tillegg vil det være behov for ressurser som legger til rette for samarbeid og koordinering mellom de ulike instansene som er nødvendige for en helhetlig oppfølging i de enkelte familiene.

I tildeling av startlån og i Husbankens "leie før eie"-modell er det å eie bolig en gulrot som kan bli en realitet først etter at søkeren har blitt økonomisk selvhjulpne. Mange vanskeligstilte barnefamilier har utfordringer som gjør at de ikke er i stand til å følge den tradisjonelle veien til eie av egen bolig. Istedenfor å bruke eierskap som en gulrot, undersøker vi i dette prosjektet om en eid bolig heller kan utgjøre grunnlaget og være en del av løsningen for å hjelpe familiene til å bli økonomisk selvhjulpne, og slik bidra til å sikre foreldrenes omsorgsevne og bedre oppvekstkår for barn og unge. Husbanken ønsker med utgangspunkt i "Eie først"-modellen å videreutvikle en modell for boligeie for økonomisk vanskeligstilte, barnerike husstander som bor trangt, uegnet og utrygt.

1.2 Mål og problemstillinger

Hovedmålet er å utvikle kunnskap om betydningen av selveid bolig for livskvalitet i lavinntektsfamilier. Det vil gi innsikt i hvilke utfordringer lavinntektsfamilier har, og hvorvidt eller i hvilken grad selveid bolig påvirker grad av autonomi, livsmestring og framtidstro. Følgende delmål vil bringe prosjektet fram til hovedmålet:

- M1: Utvikle kunnskap om betydning og verdi av selveid bolig fra *familiens synsvinkel*
- M2: Utvikle kunnskap om betydning og verdi av selveid bolig fra *sosialarbeidernes synsvinkel*
- M3: Kvantitativ analyse av *lavinntektsfamilier og eierforhold* til bolig
- M4: Utvikle *forskningsideer* og forslag til *praksis* (veiledning) i det videre arbeidet med (selveid) bolig for lavinntektsfamilier

For delmål 1 og 2 har vi vurdert følgende temaer for betydningen av boligen i seg selv og det å ha selveid bolig: deltakelse i barnehage, skole, utdanning og arbeid, påvirkning på foreldre-barn-relasjon og familiens privatøkonomi.

For delmål 3 framkommer omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet i region Innlandet og hvilke grupper som er særlig vanskeligstilte.

For delmål 4 framkommer sentrale *forskningsideer* for å bringe forskning på selveid bolig videre og forskningsresultater omsatt i forslag for boligsosial *praksis*.

1.3 Tidligere forskning

"Bolig først" i Norge

Housing First (Barvik & Flåto, 2018; Helse Vest & Husbanken, 2016) er en bevegelse som startet i USA og som bygger på forskning om hva det vil si for bostedsløse og vanskeligstilte å få en bolig. Bevegelsen har fått rotfeste også i Norge, og er tilpasset et norsk boligmarked og norsk kultur. Målgruppa er særlig de som har problemer med psykisk helse og rus. Det overordnede målet med *Housing First*-metoden (HF-metoden) er bedringsprosesser (recovery). Bedringsprosessen blir ofte beskrevet som en reise, og da er bolig det første steget. *Housing First* starter med å gi vanskeligstilte en permanent og stabil plass å bo – en egen trygg, ordinær og rimelig leilighet i lokalsamfunnet, med oppfølging. Det å skaffe bolig først er utgangspunktet for tilfriskning og bedre livskvalitet. Oppfølgingen og behandlingen deltakerne får vil avhenge av hvilke behov som er mest presserende. Oppfølgingsteamet samordner tjenestene sine etter deltakerens behov, og deltakeren avgjør rekkefølgen på tjenestene. I prosjektet "Eie først" i Kongsvinger er det et viktig perspektiv å sette bolig først og som grunnlag for familiers selvhjelpenhet gjennom arbeid.

Holm mfl. (2020) har evaluert Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie (Barna først) i flere pilotkommuner, blant annet i Kongsvinger. Vi viser til deres gjennomgang av forskning om eierpotensialet blant lavinntektsfamilier. Ifølge Holm mfl. (2020) henger familienes eierpotensial nøye sammen med mulighetene som ligger i Husbankens startlån-ordning. De finner at pilotkommunene og familiene er fornøyd med modellen, og at det ser ut til at den gir en stabil bosituasjon og de forventede resultatene om økt motivasjon for arbeid og utdanning. De månedlige boutgiftene reduseres, og muligens også kommunens utgifter til sosialstøtte. Det kan imidlertid oppstå ressurskrevende merarbeid for kommunen på kort sikt, selv om det forventes mindre behov for oppfølging etter hvert. Studiens samfunnsanalyse viser at effekten for familiene kan bli svært positiv dersom familiene klarer å betjene lånet. Fordi prosjektet har pågått i kort tid, er forskerne foreløpig forsiktige i sine konklusjoner. De ser at tilnærmingen har størst potensial i kommuner hvor utleiemarkedet er dårlig utviklet, for eksempel i Kongsvinger. Deres anbefaling er å samle flere erfaringer om modellen, siden den har et stort potensial både for familiene og samfunnet.

Modellen Helhetlig Oppfølging av Lavinntektsfamilier (HOLF) har blitt evaluert av NIBR på oppdrag fra Arbeids- og velferdsdirektoratet (Malmberg-Heimonen mfl., 2019). Modellen har dreid seg om utvidet oppfølging av lavinntektsfamilier som har mottatt sosialhjelp i minst seks måneder. Oppfølgingen, kalt HOLF-modellen, rettet seg mot familiens samlede utfordringer. I prosjektet skulle familiekoordinatorer ved NAV-kontorene sørge for at tjenestene fra NAV og andre offentlige tjenesteytere virket bedre sammen. Målet var å redusere fattigdom og sosiale problemer gjennom helhetlig innsats på fire målområder: arbeid, bolig, økonomi og

barnas situasjon. Det langsiktige målet var å forebygge at fattigdom går i arv, og gi barn i lavinntektsfamilier like muligheter som andre barn.

Hovedkonklusjonen fra evalueringen er at HOLF-modellen ikke har hatt de ønskede virkningene på de fire målområdene. Analysene viser ingen signifikante forbedringer i arbeidsdeltakelse, inntekt eller boligsituasjon i forsøksperioden. Barnas deltakelse i barnehage, skole, SFO eller fritidsaktiviteter (målt ved spørsmål til foreldre) ser heller ikke ut til å ha økt. Det påpekes at det er for tidlig å måle om HOLF-modellen har påvirket framtidsutsiktene til barna. Forskerne finner at HOLF-modellen har ført til et mer målrettet oppfølgingsarbeid og bedre relasjonelle ferdigheter blant familiekoordinatorene. Rapporten fremhever også at prosjektet har bidratt til å tydeliggjøre barneperspektivet ved NAV-kontorene.

Molden (2018) har undersøkt Husbankens kommuneprogram. Nær tre av fire kommuner så på By- og tettstedsprogrammet som et bidrag til boligsosial innovasjon. Molden ser det som et tegn på at kommunene har opplevd å bli stimulert til nytenkning om boligsosiale problemstillinger gjennom programarbeidet.

Holm mfl. (2020) har evaluert den nasjonale strategien "Bolig for velferd". Ifølge evalueringen er boligsosiale hensyn ofte svakt forankret i kommunenes overordnede planer. Videre ser det ut til at forankring og eierskap til det boligsosiale feltet er sårbart for utskiftninger av kommunalt ansatte både på ledelsesnivå og operativt nivå.

Søholt mfl. (2018) har undersøkt kommunale strategier for bosetting av flyktninger. Ifølge forskerne forsøker de fleste kommunene å bosette flyktningene mest mulig sentralt for å unngå sosial isolasjon, samtidig som de ønsker mest mulig spredning rundt omkring i vanlige nabolag. Lokaliseringen av boligene vurderes som viktigere for integrering enn boligkvalitet. Søholt mfl. finner at flyktningene, som alle andre, oftest bor i de små og mellomstore kommunene. I en småkommune sier informantene at det er ikke mulig å se forskjell på hvor flyktninger og nordmenn bor. Mangel på passende boliger i det lokale boligmarkedet, skepsis til flyktninger og høyere husleie til flyktninger enn andre leietakere bidrar til å hemme bosetting av flyktninger. Bosetting i kommuner med begrensede arbeidsmuligheter for flyktninger kan vanskeliggjøre flyktningenes videre integrerings- og boligkarriere.

Eie/ leie

Om vanskeligstilte skal få hjelp til å leie eller eie, er et av de viktige spørsmålene knyttet til å skaffe egnet bolig for familier med lav inntekt. I Norge er leieboliger stort sett et fenomen blant lavinntektsgrupper og som en midlertidig løsning blant yngre husholdninger. Ved å bruke SSBs definisjon av å være i en "prekær boligsituasjon" fant Von Simson og Umblis (2019) at det er vanligere at unge mennesker, migranter og lavt utdannede leier i stedet for å eie, og mer vanlig at de bor trangbodd. Siden sosialboliger utgjør en svært liten andel av boligmassen i Norge, må de fleste lavinntektsgrupper leie i det private leiemarkedet (Stamsø, 2017). I Norge er leieprisene i det private utleiemarkedet hovedsakelig satt til markedsnivå, og innenfor den boligsosiale sektoren er leien basert på gjennomsnittsleie i liknende boliger i samme område. Som et resultat er de totale månedlige utgiftene ofte høyere på leide boliger enn i eide. Forskjellene på priser for leie er mye mindre mellom urbane og landlige områder enn boligprisene. Ettersom lavinntektsgrupper er overrepresentert i utleiesektoren, er overkommelige priser en hovedutfordring når det gjelder boligforhold også i rurale strøk (SSB, 2021a; 2021b).

Flere studier finner en positiv sammenheng mellom det å eie boligen sin, boligstabilitet og tilhørighet (Zavisca & Gerber, 2016; Aarland & Reid, 2018). Det å eie egen bolig påvirker trivsel og identitet og følelse av tilhørighet positivt (Val Colic-Peisker & Johnson, 2010; Aarland & Reid, 2018). Eid bolig blir et symbol og en indikator på status og suksess (Saunders, 1990). Dyb (2020) har undersøkt forskjeller mellom eiere og leietakere i de fire storbyene med hensyn til 1) rapportert tilfredshet med boforhold og 2) omfang av nettverk og sosial deltakelse. Respondentene var leietakere og tilhørte lavinntekts-husholdninger i 2008. Da

undersøkelsen fant sted i 2017, var to av tre blitt boligeiere. Dyb (2020) finner at grad av tilfredshet med boligen og bomiljøet systematisk følger disposisjonsformen til boligen, og at boligeierne generelt er mer positive i sine vurderinger av boligen og omgivelsene enn det leietakerne i både private og kommunale boliger er. De som eide, var altså mer fornøyde med sine boliger og nabolag og følte seg mer sosialt integrert enn leietakere. Dette gjelder også vurdering av områdets innflytelse på barns oppvekstmiljø. Det å eie bolig gir det beste grunnlaget for sosial integrasjon og tilhørighet. Dyb peker på at vanskeligstilte må kjøpe bolig i de rimelige segmentene i markedet, og at valg av boligkvalitet og -størrelse, og til en viss grad nabolag, derfor er begrenset. Det gjelder særlig de familiene som har vært avhengig av offentlig støtte for å kjøpe bolig. Skevik og Hansen (2015) argumenterer for at den norske modellen basert på at alle skal eie sin egen bolig utgjør en barriere mot integrering av boligsøkere med migrasjonsbakgrunn, som er overrepresentert i leiemarkedet.

Vassenden mfl. (2012) har undersøkt hva bolig og hjem betyr i menneskers liv, og hva det å streve i det norske boligmarkedet innebærer for den sosiale velferden til enkeltmennesker og familier. Forfatterne setter søkelys på boligsituasjonens betydning for blant annet identitetsdannelse, opplevelse av stigma og av medborgerskap for dem som er avskåret fra å eie bolig i "boligeierlandet" Norge. Å leie i et boligeiersamfunn har sine egne utfordringer. Det å være boligeier utgjør en symbolsk grense mellom de "verdige" og "mindre verdige", "innenfor" og "utenfor" (Vassenden, 2014). Imidlertid viser andre studier at positive resultater ikke forholder seg til leieforhold, men til andre variabler. Stabilitet og mindre flytting er mer avgjørende for barns utdanning enn selve leieformen (Holupka & Newman, 2012). Bourassa mfl. (2016) fant at trangboddhet i boligen påvirket barns skolegang mer enn boligtype eller eierskap. Noen studier viser til og med negative sammenhenger mellom boligeie og helse, fordi høy gjeld kan forårsake negative helseeffekter (Pollack mfl., 2010). Ifølge Shaw (2004) medfører det å eie en bolig et stort ansvar som kan være utfordrende for enkelte. Dersom boligkjøperen ikke klarer å betale ned på lånet i tide, kan hun/han føle på utrygghet, noe som igjen kan gå utover den psykiske helsen. Det kan også være vanskelig hvis huset trenger mye vedlikehold og eierne ikke har kunnskap til å følge opp (Tighe & Mueller, 2013).

En av utfordringene med boligeie i rurale strøk i Norge i dag er at boligprisene synker under perioder med fraflytting og gjør det vanskelig å selge. Når vanskeligstilte familier låses til en bolig på denne måten, vil det hindre dem å utnytte muligheter for jobb og skole som krever flytting.

Boligens og nabolagets betydning for barns utvikling

Boligens betydning for livskvalitet er et stort tema innen miljøpsykologien (Gifford, 2014) og folkehelsevitenskapen (Shaw, 2004). Både bolig- og nabolagskvaliteter påvirker livskvalitet og sosial inkludering (Hauge & Støa, 2013; Hauge mfl., 2017). Påvirkningen vil i særlig grad gjelde barn, som ikke i like stor grad som voksne kan velge å oppholde seg andre steder.

Andersen og Brattbakk (2017) har gjennomgått norsk og internasjonal litteratur om "nabolagseffekter" på barns oppvekst og unges sosiale mobilitet og livssjanser. De finner negative nabolagseffekter for barn og unge i belastede nabolag, mens barn som vokser opp i nabolag med godt nærmiljø, ser ut til å tilegne seg samfunnsnyttig sosial og kulturell kapital. Hvordan barn og unge påvirkes av nabolaget sitt varierer ut fra deres alder, kjønn, sosioøkonomiske posisjon, etnisitet og majoritets- eller minoritetsposisjon. Gutter påvirkes som regel mer enn jenter. En forklaring på dette er at gutter er mer ute i nabolaget enn jenter. Forskning på nabolag på mindre steder har vært vanskelig å finne. Andersen og Brattbakk (2017) har bare funnet én studie som omhandler nabolag over hele landet (Raaum mfl., 2006), mens andre tar for seg Oslos nabolag. En annen gjennomgang av forskning på nabolagseffekter viste en sammenheng mellom nabolagets sosioøkonomiske standarder (SES) og utdanningsprestasjoner, atferdsproblemer og ungdomskriminalitet (Leventhal & Brooks-Gunn, 2000).

Nabolaget har altså mye å si for oppvekstvilkår. For å oppnå gode effekter må beboerne ha kontakt med naboer og skape et miljø i nabolaget. Boliger for familier med lav inntekt i rurale strøk kan være spesielt utfordrende med tanke på lange avstander mellom boligen og sentrum, spesielt for familier som lever uten bil i områder med dårlig tilrettelagt offentlig transport. Mangel på møteplasser kan være kritisk for sosial inkludering for familier med lav inntekt (Bech-Danielsen & Stender, 2017).

I Norge bor syv prosent av alle husholdninger trangbodd, og hovedsakelig er dette husholdninger med mange barn. Helse hos ungdom påvirkes av den fysiske boligkvaliteten, trangboddhet, boligmobilitet og type nabolag (Clair 2018; Leventhal & Brooks-Gunn, 2000; Leventhal & Newman, 2010). Trangboddhet er relatert til psykiske problemer, har langsiktige negative effekter på barns utvikling og kan forstyrre foreldre-barn-forhold (Evans mfl., 2003). Trangboddhet kan ha negativ innvirkning på mulighetene for ro og hvile, evner til å utfolde seg kreativt, og kan resultere i familiestress (Hyggen mfl., 2018). Studier viser en sammenheng mellom trangboddhet og emosjonelle og atferdsproblemer blant barn (Coley mfl., 2013; Leventhal & Newman, 2010). Det er også studier som tyder på en sammenheng mellom boliger av dårlig kvalitet, sosio-emosjonell funksjon og psykologiske symptomer blant barn og ungdom (Evans mfl., 2001). Det kan henge sammen med egenskaper i det fysiske miljøet som påvirker hvordan vi kan regulere privatliv, fysisk kontakt og søvn. Muligheter for å ha privatliv er viktig for å fremme trivsel (Evans & Saegert, 2000). Det kan også henge sammen med at familier med lav inntekt ofte blir sosialt stigmatisert og betraktet som lite attraktive leietakere (Vassenden mfl., 2012), noe som bidrar til at de flytter oftere enn andre.

Barn som vokser opp i trangboddhet, oppnår lavere utdanning og har lavere nivå av fullført skolegang enn andre, mens ungdommer med egne rom har bedre utdanningsresultater (Clair, 2018; Leventhal & Newman, 2010). Von Simson og Umblijs (2019) dokumenterte med samfunnsøkonomiske metoder at det er sammenheng mellom boligsituasjon og skolerresultater, og at boforhold er viktigere for eldre enn for yngre barn. Det forklares med at et rolig og stabilt sted for å gjøre lekser blir viktigere når barnet blir eldre. Et annet funn er at særlig lavt utdannede og ikke-vestlige innvandrere ser ut til å være spesielt utsatt for å forbli vanskeligstilt over flere år. Boliger med dårlig kvalitet har vært assosiert med reduserte utdanningsresultater, spesielt blant ungdommer (Coley mfl., 2013). Andre studier har vist at forbedring av boligkvaliteten var assosiert med forbedringer i skoleprestasjoner og lavere frafall i skolen for ungdommer (Haurin mfl., 2002).

For denne typen forskning, der man ser på sammenhengen mellom ulike mål på livskvalitet og bosituasjon, vil det alltid være en utfordring med "tredje variabler", det vil si at sammenhengen mellom de to variablene livskvalitet og bosituasjon egentlig skyldes fattigdom eller lav inntekt. Mange nyere kvantitative studier kontrollerer for dette, og i kvalitativ forskning (intervjuer) kan man spørre informantene om hva de selv tenker om årsakssammenhengene. Uansett om fattigdom eller dårlig bosituasjon kommer først, så vil det være sterke sammenhenger mellom økonomi, bosituasjon og livskvalitet. "Housing First"-bevegelsen tar fatt i nettopp denne problematikken gjennom å se på hvordan det å ta utgangspunkt i boligen kan ha positive effekter for både arbeid/økonomisk situasjon og livskvalitet. "Eie-først / Barna først"-modellen i Kongsvinger gjør det samme, for barnas skyld.

1.4 Teoretiske perspektiver

Boligen har betydning på mange plan, og hva slags betydning den har er helt avhengig av nabolaget og området den ligger i. Om man bor i en kvalitetsbolig, men den ligger i et nabolag der man føler seg utrygg, vil den ikke påvirke livet på samme positive måte som i et trygt nabolag. En måte å dele boligens betydning inn på, kan være å skille mellom 1) fysiske, 2) estetiske og 3) symbolske betydninger. De fysiske rammene kan legge føringer for hverdagen vår på det praktiske plan, for eksempel hvordan boligen legger til rette for besøk eller lekselesing. De estetiske sidene handler om boligens betydning for rekreasjon og estetiske opplevelser, for eksempel utsikt til grøntområder. Symbolsk sett har boligen også betydning

for selvtilitt og identitet, gjennom hvilke assosiasjoner boligen gir beboerne og utenforstående. Boligen påvirker dermed sosial posisjon og status (Hauge, 2009). Boligens betydning er særlig relevant når det er snakk om beboergrupper som faller utenfor det vanlige boligmarkedet, det vil si ikke står fritt til å velge bolig selv. Hauge mfl. (2017) fant at asylmottak og boenheter tilknyttet mottaket lettere gir assosiasjoner til likeverd og integrering om de plasseres nær et sentrum og/eller i etablerte boligområder. Det har stor betydning for livskvalitet at grupper ikke marginaliseres og isoleres, men at det legges til rette for interaksjon med lokalbefolkningen og tilgang til sentrumsfunksjoner.

Bolig og hjem er to begreper som ofte brukes om hverandre. Bolig impliserer en fysisk struktur og ly, mens hjem referer til et opprinnelsessted og rekreasjon. Hjem er ofte brukt som et begrep om sted, noe som innebærer emosjonell tilknytning og mening utover det psykiske eller et spesielt hus (Grønseth mfl., 2016). Hjem bærer i seg mening knyttet til et territorielt område, et fysisk referansepunkt, et symbol for selvet eller familiens identitet. Hjem kan forstås som et sted, men også et forestilt rom som det er knyttet ulike ideer og følelser til – både positive og negative. Med andre ord kan en bolig i varierende grad bli erfart som hjem. Et "hjem" eksisterer ikke "av seg selv", men må skapes gjennom hverdagslige aktiviteter og praksiser. Slik er "hjem" en prosess av å skape og forstå former for "å bo og tilhøre" (Blunt & Dowling, 2006, s. 23). Rapoport (1985) viser til at bolig og hjem reflekterer identitet ved at bolig og interiør er selvvalgt. Hvis det ikke er valgt, gir det mindre anledning til å danne et "hjem". Boligeie gir større anledning til å presentere seg selv. Ikke desto mindre kan leid bolig som gir trygghet for langtidsleie, gi mange av de samme mulighetene. Hjem har kraft i seg til å konstituere identitet fordi folk lever og produserer sin opplevelse av seg selv gjennom "hjem". Til sammen ser vi på boligen som et sentralt sted for å skape en opplevelse av "hjem" slik dette står i spill med følelser av mestring, velvære, tilhørighet, selv og identitet (Grønseth mfl., 2016; Grønseth & Thorshaug, kommer).

Psykologisk forskning på "nudging" ("dulting") viser at menneskers aversjon mot å miste noe de allerede har, er en mye sterkere kraft enn lengselen etter å oppnå/vinne på noe man ikke har (Thaler & Sunstein, 2008). Dette taler for at det å eie en god bolig er en sterkere drivkraft for å holde livet på rett kjøl enn muligheten for å kanskje få en god bolig hvis man klarer å være i jobb på sikt. Slik sett kan det være mulig å se på "Eie først" som et prosjekt i tråd med en britisk "nudging for health"-politikk (Quigley, 2013) som "duler (nudging) for trygghet og velvære (wellbeing) for familier og barn".

Velferd, velvære, livskvalitet og mestring er begreper som ligger tett opp til hverandre. De refererer til en del av de samme kvalitetene, men legger vekt ulike dimensjoner. Alle begrepene kunne være relevante i denne rapporten. I en bred forstand refererer velferd til velvære ("well-being") for individer, familie og samfunn. Vi forstår "well-being" som en dynamisk opplevelse knyttet til sammenvevde prosesser mellom fysiske, psykologiske og sosiale aspekter. Vi vektlegger hvordan "well-being" og livskvalitet er dynamisk og relasjonell, men også sosialt og politisk strukturert (Grønseth & Skinner, 2021, kommer). Vi har valgt å framheve mestring og livskvalitet som egnede norske begreper. Mer spesifikt bruker vi livskvalitet her slik at det rommer mye av det samme som når WHO (2012) viser til well-being som nært knyttet til mental helse – som en tilstand der et individ kan realisere sitt potensial, håndtere normalt stress i livet, arbeide produktivt og fruktbart, og være i stand til å bidra til fellesskapet (WHO, 2013). Videre viser vi til hvordan Ryff (1989) forstår well-being som knyttet til seks dimensjoner: 1) selvaksept, 2) positive forhold til andre mennesker, 3) autonomi, 4) mestring av omgivelsene, 5) mening i livet og 6) personlig vekst. Av disse er det særlig de første fire punktene som er relevante for å diskutere bokvalitet og intensjonene bak prosjektet "Eie først / Barna først". Slik framhever vi i rapporten hvordan "Eie først" oppfattes av familiene og kommunens ansatte involvert i prosjektet som å kunne bidra til økt selvfølelse, tilhørighet, autonomi og totalt sett bedre å kunne mestre livet i dets omfattende kompleksitet.

2. Metode og gjennomføring

Prosjektet er utført på grunnlag av både kvalitative og kvantitative metoder, med søkelys på Kongsvinger som casestudie. Casen er valgt fordi den representerer nybrottsarbeid i en kompleks boligsosial og kommunal virkelighet, i tillegg til at forskerne allerede har etablert kontakt med kommunen. De kvantitative metodene gir viktige data om den regionale og nasjonale boligkonteksten for velferd, mens de kvalitative dataene fra dybdeintervjuene tilfører individets subjektive opplevelser (Kvale & Brinkman, 2015) og sikrer perspektivene fra både lavinntektsfamilier og sosialarbeidere i kommunene.

Prosjektet har et subjektivt brukerfokus på mestring og livskvalitet, samt individets kognitive og affektive evalueringer av sitt liv (Diener, 2000). Poortinga mfl. (2004) utviklet et subjektivt måleinstrument for å vurdere livskvalitet, med særlig vekt på bolig og det fysiske miljøets innvirkning, det vil si hvordan folk vurderer karakteristika ved miljøet og hvor godt de tenker at miljøet tilfredsstiller deres behov og verdier. Temaene i intervjuguidene bygger på forskningsspørsmålene og tar utgangspunkt i temaer for det fysiske miljøets betydning for livskvalitet i Poortingas mfl. (2004).

2.1 Kvalitativ metode

Felles befarings

Forskergruppa, oppdragsgiveren (Husbanken) og representanter for ulike virksomhetsområder i Kongsvinger kommune, fylkeskommunen og NAV var i juni på én dags befaringsrundt i hele kommunen med buss og lokalkjent guide. Sentrale personer som deltar i andre prosjekter innenfor boligsosialt arbeid og folkehelse i regionen var med. Gruppa fikk slik et innblikk i denne utstrakte kommunens geografiske, sosiale og kulturelle mangfold, med svært variert bebyggelse, sentrum i nærheten av jernbanen, flere tettsteder og spredte bosteder med store avstander til nærmeste nabo og offentlig vei.



Foto: Åshild Lappegard Hauge

Intervjuer

I arbeidspakke 1 og 2 har HINN rekruttert studenter ved studiene de underviser i. Studentene har tilført prosjektet data og bidratt med å skrive emneoppgaver ("Estetikk, arkitektur og psykologi") under faglig veiledning.

Masterstudenter fra HINN har utført 4 av 5 intervjuer med familier i løpet av oktober 2020. Det siste intervjuet er utført av forskerne. Begrenset av koronapandemien ble ett intervju utført

via digital plattform, ett ble gjennomført i et kontorlokale hos NAV i Kongsvinger og tre i familienes hjem, alt i tråd med hva informantene selv ønsket. Masterstudentene har analysert intervjuene etter tematisk analyse (Braun & Clarke, 2012) og skrevet egne studierapporter fra intervjuene. Disse utgjør en del av empirien i prosjektet. I tre av fem intervjuer med beboere er det benyttet tolkningstjeneste for å sikre best mulig kommunikasjon. For uerfarne tolkebrukere kan det å bruke tolk gi begrenset initiativ til å ta opp oppfølgingsspørsmål.

For intervjuene med beboerne har følgende temaer vært viktige: 1) hvordan bosituasjonen påvirker hverdagen og deltakelse på relevante sosiale arenaer, 2) hvordan det å ha selveid bolig påvirker opplevelse og syn på hverdagslivet og håndtering av økonomien, og 3) hvordan bosituasjonen påvirker barnas hverdag og utvikling, og om det har noen betydning for relasjonen mellom foreldre og barn.

Av de fem familiene som er intervjuet, hadde tre allerede kjøpt og overtatt en bolig innenfor "Barna/eie først"-ordningen på intervjutidspunktet. To familier leide bolig på intervjutidspunktet og ønsket å kjøpe bolig innenfor ordningen. En av disse ønsket å kjøpe boligen de leide, se tabell 2.1. Denne familien har siden kjøpt boligen.

Studentene og forskerne har i tillegg intervjuet to ansatte i kommunen, og forskerne har hatt gruppeintervju med to ansatte i Husbanken som arbeider med prosjektet "Eie først". Også disse intervjuene er utført ved de ansattes arbeidssted eller via digitale plattformer i tråd med informantenes eget ønske. Forskerne har ved behov også stilt oppfølgingsspørsmål om familiene i etterkant av intervjuene.

For intervjuene med sosialarbeiderne har følgende temaer vært viktige: 1) Hvordan velges familier til prosjektet? 2) Hva slags oppfølging gis til familiene? 3) Hvordan påvirker prosjektet sosialarbeiderne praksis og arbeidshverdag? 4) Hvordan påvirker prosjektet tverrfaglig samarbeid?

Tabell 2.1: Kjennetegn ved familiene

Enslig forsørger	1
Familier med 4 barn eller flere	5
Flyktningfamilier	4
Eier boligen	5
Leier fortsatt uegnet bolig	1
Har kjøpt boligen de leide	1
Botid i eid bolig under 6 mnd	4
Botid i eid bolig over to år	1

Gransking av dokumenter

Det er gjennomført en skjønnsmessig vurdering (arkitekt/SINTEF) av kvaliteten i aktuelle boliger som familier har kjøpt i Kongsvingerprosjektet. Vurderingen er basert på salgsoppgaver med verditakst, bilder fra google maps og tegningsanalyse. Kriterier som vurderes, gjelder lokalisering og områdekvaliteter i tillegg til funksjonell, visuell og teknisk kvalitet på boligene.

Enkel gjennomgang av relevant lovverk

For å få en oversikt over rammene og virkemidlene som benyttes i prosjektet "Eie først / Barna først", er det gjort søk i lovdata. Relevante bestemmelser er undersøkt.

2.2 Kvantitativ metode

Analyse av statistikk

Den kvantitative delen viser frekvenser og gjennomsnittsverdier for sentrale variabler av betydning for prosjektet og henter data fra ulike tilgjengelige kilder. For å kunne si noe om særtrekkene ved Kongsvinger kommune sammenliknet med resten av landet og som er av

relevans for boligmarkedet, benyttes tilgjengelige data fra SSB (Statistisk sentralbyrå) om kommunen samt befolkningsstatistikk og data over utdanning for å kunne si noe om reiseavstander for barn til skole. I tillegg benyttes data fra Krogsvæn for å gi en oversikt over boligprisutviklingen i Kongsvinger i de senere år sammenliknet med region Innlandet og resten av landet. Videre benyttes registerdata fra SSB for å gi en oversikt over boligkvaliteten i Kongsvinger sammenliknet med region Innlandet og landet for øvrig. For å belyse boforhold benyttes både registerdata og SSBs leiemarkedsundersøkelse. For å fokusere ytterligere på økonomisk vanskeligstilte i Kongsvinger benyttes data over inntekt og formue fra SSB og tilgjengelige data fra KOSTRA for å belyse bruk av boligsosiale virkemidler i Kongsvinger, sammenliknet med region Innlandet og landet for øvrig.

2.3 Etiske vurderinger

Prosjektet er meldt inn til NSD i henhold til gjeldende regelverk. Samtykke fra informantene til behandlingen av personopplysninger er innhentet. Samtykke er i samsvar med kravene i artiklene 4 og 7 ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Dersom de registrerte kan identifiseres i datamaterialet, vil de ha følgende rettigheter: åpenhet, informasjon, innsyn, retting, sletting, begrensning, underretning og dataportabilitet. Intervjuene i felt er tatt opp med en diktafon-app på mobilen. Denne er tilknyttet et nettskjema og intervjuene er automatisk lagret som filer på sikret nett. Alle data presentert er skrevet slik at det skal sikre informantenes anonymitet og ingen data kan føres direkte tilbake til reelle personer. Anonymisering er gjort ved å ikke oppgi reelle detaljer om familiene, men konstruerte detaljer som gir en troverdig beskrivelse og grunnlag for stor sannsynlighet, heller enn det faktiske og konkrete. Enhver gjenkjennelse av personer vil slik være tilfeldig og ikke reell. Vi framhever også at alle sitater er gjengitt med en lett omskriving slik at sitatene har en tilnærmet bokmålsform. Dette er gjort av hensyn til informantenes anonymitet og med erkjennelse av at sitatene i mange av tilfellene allerede er oversatt ved hjelp av tolk. Alt i alt søker vi å gjengi konkrete sitater, men gjør lette omskrivninger for å oppnå best mulig anonymitet, meningsinnhold og leservennlighet.

3. Nasjonal kontekst

3.1 Boligpolitiske mål

Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk, *Alle trenger et trygt hjem* (2021–2024), erstatter strategien *Bolig for velferd*. I den nye strategien har regjeringen definert fire mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen. Det første målet, *Flere skal kunne eie egen bolig*, retter seg blant annet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, det vil si personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd. Startlån prioriteres videre som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie, og spesielt til barnefamilier. Det andre målet, *Leie skal være et trygt alternativ*, har en rekke tiltak som styrker leietakeres rettigheter og kommunenes handlingsrom, for eksempel vurdering av lengre minstetid på husleiekontrakter, flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger og mulighet til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser. Det tredje målet handler om *sosial bærekraft i boligpolitikken* og inkluderer en vurdering av kommunenes behov for flere verktøy for boligsosiale hensyn i planleggingen, samt finansiering av boliger i distriktene. Det fjerde målet handler om *Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse*, se punkt 3.2 om lovforslag.

Vanskeligstilte på boligmarkedet befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: er uten bolig, står i fare for å miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Det å bo godt og trygt framheves som viktig for å kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen vektlegges som en ramme for et sosialt liv som gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn, og boligsosialt arbeid dreier seg om å skaffe egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold (Kommunal og moderniserings-

departementet, 2014). *I dag bor tre av fem barn i husstander med dårlig økonomi i leid bolig og det å gå fra leie til eie sees på som det viktigste tiltaket for å forhindre at fattigdom går i arv* (Regjeringen.no).

Ifølge SSB er 63 % av norske hushold selveiere og 14 % andels- eller aksjeeiere. Andelen som eier sin bolig, er særlig stor blant par med barn og i husholdninger med høy inntekt. 93 % av par med store barn eier boligen. Blant enslige forsørgere er andelen betydelig mindre. *Over halvparten av eneforsørgere med små barn leier boligen*, mens én av fire eneforsørgere med store barn leier. Aleneboende har også mindre eierandeler enn befolkningen som helhet (SSB, 2017).

Det har lenge vært et politisk mål at flest mulig i Norge skal eie sin egen bolig. Norsk boligpolitikk fremmer selveie, og 80 % eier egen bolig. I Kongsvinger eier 85 % sin bolig. Høye boligpriser og krav til egenkapital gjør at stadig færre unge kommer inn på det ordinære boligmarkedet, også blant dem med jobb. Det sier seg selv at situasjonen vil være spesielt utfordrende for familier med varierende inntekt, uten fast jobb og som i utgangspunktet ikke kvalifiserer for vanlige støtteordninger, som startlån.

Flere kommuner prøver derfor ut ulike tiltak for å motvirke dette fenomenet.

3.2 Regelverk og statlige føringer

Kapitlet gir en kort oversikt over lover og forskrifter som har relevans for arbeidet med modellen "Barna først". Vi begynner med å sitere fra FNs barnekonvensjon, som er en viktig plattform for hele modellen. Videre trekker vi blant annet fram bestemmelser som inkluderer definisjoner av boligene for målgruppa, samt bestemmelser som kan knyttes til mulig inntektsgrunnlag for familiene. Gjennomgangen viser det store antallet føringer som kommunene må forholde seg til på tvers av sektorer og virksomhetsområder. Plan- og bygningsloven er ikke referert til her, selv om den er sentral for store deler av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Loven har foreløpig ikke direkte betydning for vår undersøkelse av "Barna først".

Barnekonvensjonens artikkel 27

1. Partene anerkjenner ethvert barns rett til en levestandard som er tilstrekkelig for barnets fysiske, psykiske, åndelige, moralske og sosiale utvikling.
2. I samsvar med nasjonale forhold og innenfor rammen av sine midler, skal partene treffe egnede tiltak for å hjelpe foreldre og andre som har ansvaret for barnet til å virkeliggjøre denne rettighet, og de skal ved behov sørge for materiell hjelp og støttetiltak, særlig med hensyn til mat, klær og bolig.

Lov om Husbanken med forskrifter

Forskrift om lån fra Husbanken er hjemlet under lov om Husbanken. Forskriften har to kapitler som er relevante for prosjektet: kapittel 3, Lån til utleieboliger til vanskeligstilte, og kapittel 5, Startlån.

Kapittel 3 inneholder definisjoner av egnet bolig og vanskeligstilte på boligmarkedet:

En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd.

Kapittel 3 regulerer: 1) lån til kommuner som bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og en mer formålstjenlig boligmasse. Et vilkår for lånet er at boligene tildeles vanskeligstilte i minst 30 år. 2) lån til selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til

vanskeligstilte. Vilkår for lånet er inngåelse av en tildelingsavtale¹ eller en tilvisningsavtale² med kommunen. Eieren må i tillegg inngå en samarbeidsavtale med kommunen som regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.

Kapittel 5 definerer kvaliteter ved boliger som kan få startlån:

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Lånet gis til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner, som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. *Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.* Lånet kan brukes til kjøp av bolig, utbedring og tilpasning av bolig, oppføring av ny bolig eller refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Egenkapital er ikke nødvendig for å få startlån, og kommunen kan gi tilskudd til etablering samtidig. Forskriften (2014) stadfester at vanskeligstilte skal prioriteres, og førstegangs-kjøpere med alminnelig inntektsnivå er ikke lenger i målgruppa.

Bostøtteleven regulerer både bostøtte og tilskudd. Ansvaret for bostøtte og tilskudd til etablering og tilpasning av egen bolig ble overført til kommunene fra 1. januar 2020, samtidig som midlene er blitt en del av kommunerammen. Det er kommunene som skal veilede søkerne, kvalitetssikre søknadene og registrere disse i saksbehandlingssystemet.

Forslag til lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Et av tiltakene under det fjerde målet i den nye nasjonale strategien for sosial boligpolitikk er forslag om ny lov som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale området. Lovforslaget har høringsfrist 15. mars 2021. Forslaget presiserer blant annet at kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. Høringsnotatet slår fast at "en tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet" og at "godt boligsosialt arbeid vil kunne føre til besparelser på andre områder".

Ifølge høringsnotatet skal loven "bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en bolig som har tilfredsstillende størrelse og standard, og som ligger i et nærmiljø som er bra for den eller de som skal bo der."

Formuleringen er svært åpen, men forstås som en indirekte definisjon av hva "egnet bolig" skal være. I utkastet utdypes at "tilfredsstillende størrelse" og "nærmiljø" må vurderes i forhold til om husholdet har hjemmeboende barn, og at det skal tas hensyn til mulighetene for både familieliv og privatliv. "Standard" assosieres først og fremst med behov for særskilte tilpasninger i boligen. Intensjonen er at "Boligen bør understøtte mulighetene for å beholde eller skaffe arbeid, delta i aktiviteter og holde ved like sosiale relasjoner."

I lovforslaget er vanskeligstilte på boligmarkedet definert som: *personer som av økonomiske, sosiale, eller helse- og omsorgsmessige årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig som nevnt i § 1 (formålsparagraf).*

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

¹ Kommunen skal ha eksklusiv rett til å tildele alle boligene i et boligprosjekt til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 30 år dersom prosjektet også har fått utleieboligtilskudd fra Husbanken.

² Kommunen skal ha eksklusiv rett til å tilvise 40 % av boligene i et boligprosjekt til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år.

Sosialtjenesteloven regulerer de obligatoriske sosiale tjenestene som ligger under arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV). Lovens formål er å bedre levekårene for vanskeligstilte, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.

Forskrift om kvalifiseringsprogram og kvalifiseringsstønad

Forskriften med hjemmel i sosialtjenesteloven regulerer blant annet varighet, mål og innhold i programmet. Deltakerne må sette av 37,5 timer per uke til programmet, som er tilpasset deres individuelle behov og skal føre til arbeidssøking. Varigheten er som regel på ett år. Programmet kan forlenges dersom det foreligger særlige grunner og deltakeren har hatt progresjon i sin kvalifisering for arbeidslivet, og har motivasjon. Det må anses som sannsynlig at deltakeren vil kunne komme i arbeid ved utløpet av et forlenget program. Den generelle situasjonen på arbeidsmarkedet vil ha betydning i denne sammenhengen.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Helse- og omsorgstjenesteloven pålegger kommunen å "medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet".

Folkehelseloven skal medvirke til en samfunnsutvikling som styrker folkehelsen og utjevner sosiale forskjeller i helse og levekår. Kommunen skal ha ansvaret for folkehelsearbeid, og det inkluderer å ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen og faktorer som kan påvirke denne – herunder *boligforhold*. Oversikten er en del av grunnlaget for kommunens planstrategi, og kommunen plikter å møte folkehelseutfordringene med tiltak, for eksempel tiltak for oppvekst- og levekårsforhold som *bolig og fysiske og sosiale miljøer*.

Lov om folketrygd (folketrygdloven)

Arbeidsavklaringspenger skal sikre inntekt for et medlem som på grunn av sykdom, skade eller lyte har fått nedsatt arbeidsevne og får aktiv behandling, deltar på et arbeidsrettet tiltak eller får annen oppfølging med sikte på å skaffe seg eller beholde arbeid.

Uføretrygd skal sikre inntekt for personer som har fått sin inntektsevne varig nedsatt på grunn av sykdom, skade eller lyte. Vilkår for å kvalifisere til uføretrygd er at 1) personen som søker har gjennomgått hensiktsmessig behandling for å bedre inntektsevnen, og 2) personen har gjennomført eller forsøkt å gjennomføre individuelle og hensiktsmessige arbeidsrettede tiltak uten at inntektsevnen er bedret.

Bestemmelsen utdyper at det legges vekt på *alder, evner, utdanning, yrkesbakgrunn og arbeidsmuligheter* når det skal avgjøres om et behandlingstiltak eller et arbeidsrettet tiltak er hensiktsmessig. Det skal dokumenteres at funksjonsevnen har vært vurdert av lege eller annet fagpersonell.

Uføretrygd kan representere en stor andel av inntektsgrunnlaget til familiene som er med på prosjektet "Barna først". Den kan ha stor betydning for om familiene i det hele tatt kan vurderes inn i prosjektet.

DEL 2. RESULTATER



Foto: Anne Sigfrid Grønseth

4. Boligmarked og boforhold

I dette kapitlet skal vi se på boligmarkedet og boforhold i Kongsvinger, hvordan situasjonen er for vanskeligstilte sammenliknet med både landet som helhet og med Innlandet, og også Hedmark, alt etter hvilke data som er tilgjengelige. Kapitlet innleder litt generelt om boligmarkedet i Kongsvinger. Hva er det som kjennetegner dette boligmarkedet? I hvilken grad er bosettingen spredt, og hvilke typer boliger finnes i Kongsvinger? Hvordan har boligprisutviklingen vært sammenliknet med Innlandet ellers og landet for øvrig? Hvor mange eier og hvor mange leier boligene sine? Dette er spørsmål vi går nærmere inn på for hele befolkningen. Når det gjelder boforhold ser vi på ulike forhold for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. I hvilken grad er husholdningene trangbodde, og hvor mange er økonomisk vanskeligstilte? Her ser vi både på ulike typer ytelser for vanskeligstilte og på graden av gjeld. Også inntektsnivå blir belyst. Avslutningsvis kommer vi inn Kongsvinger kommunes bruk av boligsosiale tiltak som kommunalt disponerte boliger og startlån.

4.1 Boligmarkedet i Kongsvinger

Bebyggelse og boliger

Kongsvinger er en kommune som er stor geografisk sett, med relativt få innbyggere i forhold til størrelsen, og med svak befolkningsvekst. Dette er forhold som har stor betydning for utvikling av boligmarkedet og for boforhold. Tall fra SSB viser at det i andre kvartal 2020 var 17 797 innbyggere, en liten netto tilflytting på 65 personer i 2019 og en ørliten befolkningsvekst på 10 personer andre kvartal 2020, altså langt lavere enn gjennomsnittet ellers i landet. Ifølge SSBs framskrivninger er det forventet en svak befolkningsvekst i årene framover, noe som også vil bidra til en svak vekst i etterspørselen etter boliger. Sannsynligvis vil etterspørselen etter boliger i årene framover heller komme på grunn av sentralisering innad i kommunen. Ser vi på innlandet som fylke, er utsiktene nokså dystre når det gjelder befolkningsutvikling. Innlandet er det fylket i landet med lavest befolkningsvekst på 0,1 prosent i 2019, mot 0,7 som var snittet for Norge. Veksten i innlandet skyldes innvandring, og fylket er preget av økende andel eldre og synkende andel yngre. Veksten kommer i hovedsak byene til gode, slik som Lillehammer og Hamar, og tendensen for distriktene er fraflytting (SSB, 2020a). Også Kongsvinger har fått folkevekst på grunn av innvandring. I 2020 utgjorde innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre ca. 14 prosent, hvorav 2,7 prosent er norskfødte med innvandrerforeldre. Det er en sammensetning fra en rekke land, og størst er gruppen med bakgrunn fra Polen, så Sverige og deretter Irak (SSB, 2020e).

I Kongsvinger er arealet stort, hele 1 036,45 kvadratkilometer, hvorav kun 2,5 kvadratmeter er utnyttet til bygninger og 8,6 kvadratmeter til vei. Mesteparten av arealet i kommunen er naturterreng, ikke minst skog. I kommunen bodde det da også kun 19 innbyggere per kvadratkilometer i 2019. Til sammenlikning var tilsvarende tall for Hamar 92 og for Lillehammer 62 (SSB, 2020b; 2020d). Likevel bor de fleste i det som betegnes som tettsted³, i alt 73 prosent i 2019 (SSB, 2020a). Kongsvingers store landområder, og det at 27 prosent faktisk bor utenom tettsteder, betyr at mange opplever lang reisevei til jobb, skole, kommunale tjenester eller andre nødvendige reisemål. I Kongsvinger gjelder dette også en del barnefamilier, og langt flere barn har tilbud om skoleskyss enn det som er gjennomsnittet for landet. I 2019 hadde 29,2 prosent av skolebarn i grunnskolen tilbud om skoleskyss i Kongsvinger, mens gjennomsnitt for hele landet var på 21,4 prosent, og for hele landet utenom Oslo var gjennomsnittet 23 prosent (SSB, 2020c). Boligens beliggenhet, både i forhold til reisevei og i forhold til hvor mange som bor i umiddelbar nærhet, er viktige spørsmål når det gjelder boforhold. Dette gjelder særlig for barnefamilier, og for integrering av flyktninger – forhold som er sentrale i denne undersøkelsen.

Et annet viktig spørsmål for boligmarkedet er hvilke typer boliger som finnes i Kongsvinger, og ikke minst hvordan de fordeler seg i forhold til Innlandet og til landet som helhet. Tabell

³ Et område regnes som tettsted når det bor minst 200 personer der, og det ikke er mer enn 50 meter mellom husene.

4.1.1 gir en oversikt. Tallene gjelder den samlede boligmassen, altså både bebodde og ubebodde boliger.

Tabell 4.1.1: Fordeling av boligtyper, prosent, Kongsvinger, innlandet, hele landet, 2020
Kilde: SSB (2020d)

Boligtype	Kongsvinger	Innlandet	Hele landet
Enebolig	54	69	49
Tomannsbolig	7	8	9
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	15	8	12
Boligblokk	18	9	25
Bygning med bofellesskap	2	3	2
Andre bygningstyper ^{3F*}	4	3	3

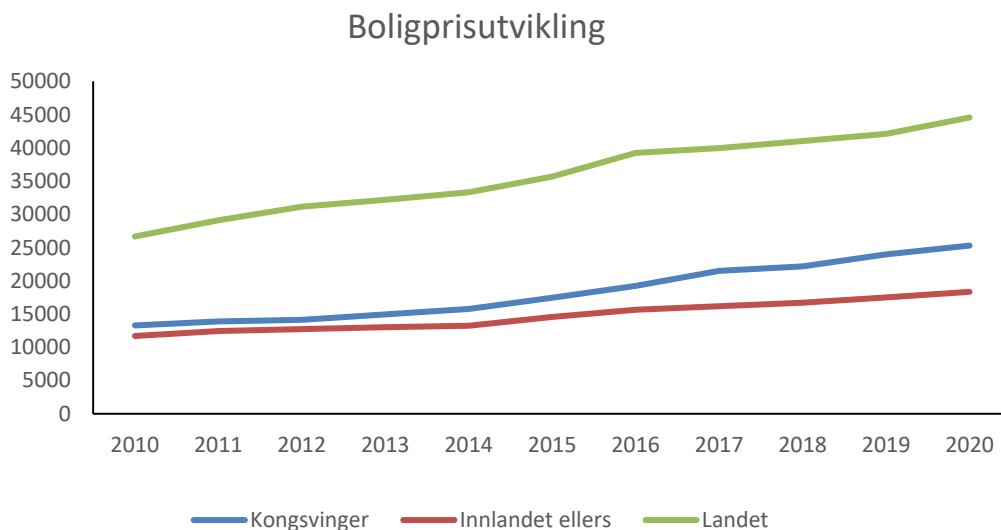
* Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak bygninger i garasjer, næringsbygninger og andre bygnings-typer som ikke er boligbygninger.

Som tabell 4.1.1 viser, utgjør over halvparten av boligene eneboliger, men den største boligtypen etter dette er blokk, og deretter rekkehus, kjedehus eller småhus. Det mest interessante med fordeling av boligtyper er at oversikten viser relativt store forskjeller i forhold til Innlandet. Forskjellene er at Kongsvinger har en betydelig lavere andel eneboliger og langt høyere andel rekkehus, kjedehus og småhus, og boligblokker. Denne boligfordelingen viser at Kongsvinger er langt mer sentralisert enn snittet for Innlandet. Når Kongsvinger sammenliknes med hele landet er forskjellene mindre, men andelen eneboliger er høyere og tilsvarende lavere for rekkehus, kjedehus og småhus. Det betyr også at Kongsvinger som kommune er noe mindre sentralisert enn gjennomsnittet for landet.

Kongsvinger har også 708 bebodde landbrukseiendommer, og 10,7 prosent av befolkningen bor på landbrukseiendom. Med sine store og flotte naturområder er Kongsvinger også det man kan betegne som en hyttekommune, med 1 308 fritidseiendommer i 2020 (SSB, 2020d).

Boligpriser: nivå og utvikling

Boligpriser og boligprisutvikling er en viktig dimensjon når det gjelder boforhold. I tillegg forteller disse størrelsene også mye om en kommune, som for eksempel økonomisk vekst, sysselsetting og befolkningsvekst. Sentralisering er også en viktig faktor, både kommunens sentralitet og boligenes beliggenhet innad i kommunen. Vi skal derfor se nærmere på boligprisene i Kongsvinger, både nivå og utvikling de senere årene. Figur 4.1.1 viser utvikling i boligprisene de siste ti år for Kongsvinger, Innlandet ellers og for landet under ett, målt som gjennomsnittlig kvadratmeterpris.



Figur 4.1.1: Utvikling i gjennomsnittlig kvadratmeterpris på boliger, 2010 til 2020. Kilde: Krogsvæen (2020)

Som figur 4.1.1 viser, ligger boligprisnivået godt under landsgjennomsnittet. Men veksten i boligprisene har omtrent vært på samme nivå som landet for øvrig. De tre første kvartalene i 2020 var faktisk boligprisveksten i Kongsvinger høyere enn i resten av landet, med økning på 5,6 prosent i Kongsvinger og 4,8 prosent for hele landet (målt fram til september). Spesielt interessant er det å se at boligprisene i Kongsvinger ligger så vidt mye over resten av Innlandet. En viktig årsak er at mange områder i Innlandet opplever fraflytting, selv om også boligbyggingen vil spille en rolle for prisutviklingen. Kongsvinger ligger også over flere byområder i Innlandet, for eksempel Hamar og Lillehammer. Boligprisveksten i Kongsvinger har også gjort at boligprisene nå ligger over områder de tidligere har ligget under, som da de fra første kvartal 2018 oversteg prisene i Elverum og fra første kvartal 2019 også Ringsaker, og fram til nå har ligget over. I sum tyder den relativt sett sterke prisstigningen i Kongsvinger på en sentralisering innad i kommunen, siden kommunen jo har hatt svak befolkningsvekst.

Forskjellene er store innad i kommunen. En grov gjennomgang av boliger som ligger ute på Finn.no eiendom i desember 2020, viser at sammenliknbare boliger både kan ha relativt høy og lav prisantydning avhengig av beliggenhet. Ser man for eksempel på nybygde tomannsboliger, kan prisantydningen variere fra ca. 5,2 millioner kroner i sentrale deler av Kongsvinger, altså i byområdet, og ned til 2,3 millioner kroner i rurale områder (Austmarka). I og med at dette er nybygde boliger betyr det at tomteprisen er det som gir utslag i den store prisdifferansen.

Husleie

For de som ikke eier bolig, er husleie en viktig faktor for boforhold. Leiemarkedsundersøkelsen som gjennomføres av SSB hvert år, inkluderer nivå på husleie. Men i SSBs data finnes ikke disse fordelt på alle kommuner, men på sentralitet. Vi skal derfor sammenlikne området med lavest sentraliseringsgrad med hele landet for boliger av ulik størrelse, som ettroms-, toroms- og treromsboliger. Denne oversikten finnes i tabell 4.1.2.

Tabell 4.1.2: Månedlig husleie 2019, spredtbygde strøk og hele landet
Kilde: SSB (2020h)

	Tettsted, 2 000–19 999 innbyggere (kr)	Hele landet (kr)
1 rom	5 900	7 890
2 rom	6 710	9 060
3 rom	7 850	10 580

Som tabellen viser er det forskjell i husleie på det som er det mest rurale strøket i SSBs inndeling og landet som gjennomsnitt, noe som ikke er overraskende siden landsgjennomsnittet også inneholder mer urbane strøk hvor husleiene er høyere. Det som er interessant og kanskje overraskende for mange, er at forskjellene i husleienivå er langt mindre enn når det gjelder boligpriser, når man sammenlikner rurale og urbane strøk. Det er altså relativt sett mer å betale for leie i rurale enn i urbane strøk. Dette har sammenheng med et lite utviklet leiemarked i distriktene.

Eieforhold

Til slutt i dette avsnittet skal vi gå nærmere inn på det som betegnes som tilknytningsforhold, altså hvorvidt husholdningene eier eller leier boligen. Når det gjelder eieforhold så skiller statistikken også mellom selveierboliger på den ene siden og andels- og aksjeboliger på den andre. Også her er det interessant å sammenlikne Kongsvinger med hele fylket og med landet for øvrig. Men disse registerdataene har ikke tall for den siste fylkesinndelingen, altså for fylket Innlandet. Tallene er basert på fylkesinndeling fra 1972 til 2019. Vi viser derfor Hedmark fylke som sammenlikning. Tabell 4.1.3 gir oversikt over eieforhold.

Tabell 4.1.3: Eierforhold, prosent av hushold 2019, Kongsvinger, Hedmark og hele landet
Kilde: SSB (2020f)

	Kongsvinger	Hedmark	Hele landet
Selveier	53	69	63
Andels-/aksjeeier	28	10	14
Leier	19	21	23

Vi ser her at eierforholdene skiller seg noe ut fra både Hedmark og hele landet. Andelen som eier i Kongsvinger, er noe høyere. Men det interessante er at andelen andels- og aksjeboliger er så vidt mye høyere enn både Hedmark og landet for øvrig. Det tyder på at mange av boligene ligger sentralt til rundt bykjernen, da dette er mer typisk for denne type eierforhold. Ofte er det blokkleiligheter, men også ofte tomannsboliger, rekkehus og småhus, og som vist tidligere har Kongsvinger relativt sett en høy andel av disse boligene.

Merk at dette er data på husholdsnivå. Dersom vi ser på personnivå, vil andelen som eier være høyere og andelen som leier lavere. SSBs levekårsundersøkelse viser at gjennomsnitt for landet på individnivå er 82 % eie og 18 % leie, for Kongsvinger er det 85 % eie og 15 % eie.

4.2 Boforhold og vanskeligstilte

I dette avsnittet vil vi gå nærmere inn på vanskeligstilte på boligmarkedet i Kongsvinger, og også her sammenlikne med Hedmark fylke og hele landet. Data som finnes over vanskeligstilte på boligmarkedet, dreier seg i hovedsak om trangboddhet, lavinntekt definert som 60 prosent av medianinntekt (altså EUs mål på lavinntekt) og mottakere av ulike stønader. Vi inkluderer her de som mottar trygd og som er over 67 år. Vanligvis regnes ikke pensjonister som vanskeligstilte på boligmarkedet, både fordi mange har relativt god inntekt og fordi de i hovedsak bor i nedbetalt bolig. Vi inkluderer disse fordi det forteller noe om aldersfordeling som er interessant. Husholdninger med høy gjeldsbelastning regnes også som vanskeligstilte på boligmarkedet og defineres som husholdninger med gjeld som overstiger av tre ganger husholdinntekten.

Trangboddhet

Først skal vi se litt på hvor mange som bor trangt. Trangboddhet regnes i antall personer per rom og antall personer per p-areal, og en person regnes for å bo i en trangbodd husholdning dersom 1) antallet rom i boligen er lavere enn antallet personer eller én person bor på ett rom, og 2) antallet kvadratmeter (p-areal) er under 25 per person. Tabell 4.2.1 viser denne fordelingen for Kongsvinger, Hedmark og for hele landet.

Tabel 4.2.1: Trangbodd, prosent personer 2019, Kongsvinger, Hedmark, hele landet
Kilde: SSB (2020f)

	Kongsvinger	Hedmark	Hele landet
Trangbodd	7	7	10

Som tabelloversikten viser er problemet med trangboddhet langt mindre i Kongsvinger og Hedmark enn det som gjelder for hele landet. Dette har sammenheng med den relativt lave andelen blokkleiligheter, som i hovedsak er de boligene som er små. Det er også forhold som gjelder både Kongsvinger og Hedmark. Økonomisk vanskeligstilte

Videre skal vi gå inn på økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet, altså lavinntekt og mottakere av ulike typer stønader, samt høy gjeldsbelastning. Høy gjeldsbelastning regnes som å ha gjeld som er tre ganger eller mer høyere enn inntekt. Oversikt over dette følger i tabell 4.2.2 for Kongsvinger, Hedmark og hele landet.

Tabell 4.2.2. Lavinntekt og mottakere av ulike stønader, prosent hushold 2019, Kongsvinger, Hedmark, hele landet

Kilde: SSB (2020f)

	Kongsvinger	Hedmark	Hele landet
Lavinntekt EU60	17	16	16
Mottar bostøtte	6	5	5
Mottar sosialhjelp	6	5	5
Mottar trygd, under 67 år	14	11	9
Mottar trygd, over 67 år	25	23	18
Høy gjeldsbelastning	13	14	20

Som vi ser av tabellen kommer Kongsvinger relativt sett litt dårlig ut når det gjelder de fleste faktorene som dreier seg om økonomisk vanskeligstilte. En større andel har lavinntekt, mottar bostøtte, sosialhjelp eller trygd enn det som er tilfelle både for Hedmark og for hele landet. Når det gjelder gjeld kommer Kongsvinger bedre ut. Når vi sammenlikner med hele landet, har nok årsaken til dette i hovedsak med boligprisene å gjøre, som jo ligger langt under landsgjennomsnittet. Men at Kongsvinger ligger under andelen med høy gjeldsbelastning i Hedmark, kan ved første øyekast virke overraskende. Sannsynligvis skyldes det at Kongsvinger har lavere andel yngre, som i hovedsak er de som har høy gjeldsbelastning, og altså høyere andel eldre, noe som også vises av tabellen ved alderspensjonister.

Inntekts- og lønnsnivå

Inntektsnivået i Kongsvinger kan si noe om lavinntekt i form av at flere mottar trygd, men også noe om hvordan lønnsnivået er. Også her ser vi på Kongsvinger og hvordan det er sammenliknet med Hedmark og hele landet, i forhold til hvilke data som er tilgjengelig. For Hedmark og hele landet finnes også data for yrkesinntekt, som er lønn man mottar av arbeidsgiver. Inntekt inkluderer både lønn og andre overføringer som barnetrygd. Inntekten er målt både som gjennomsnittsinntekt og medianinntekt fordi de måler litt ulike forhold. Gjennomsnittsinntekten er vanligvis det vi kaller skjevfordelt og ikke normalfordelt, altså at noen få høytlønnede drar opp gjennomsnittet slik at det ikke er så godt mål på det folk flest har som lønn eller inntekt. Medianinntekt gir et bedre bilde på det man regner som "typisk" inntekt, idet det viser hva 50 prosent av de lavest lønnede i befolkningen har som lønn eller inntekt. Tallene er registerdata basert på likningsopplysninger, og derfor er ikke tall for 2019 tilgjengelig, slik at oversikten viser 2018-tall. Denne oversikten vises i tabell 4.2.3.

Tabell 4.2.3: Lønns- og inntektsfordeling, prosent hushold, 2018

Kilde: SSB (2020f)

	Gj.sn. inntekt (hushold) (kr)	Gj.sn. yrkesinntekt (kr)	Medianinntekt, hushold, 2018 (kr)
Hele landet	832 700	568 800	666 000
Hedmark	734 200	464 000	
Kongsvinger			576 000

Som tabellen viser er inntektsnivået lavere i Kongsvinger enn gjennomsnittet for resten av landet, enten man måler yrkesinntekt, totalinntekt eller medianinntekt. Median husholdsinntekt i 2018 for landet var 666 000 kr og for Kongsvinger 576 000 kr. Når det gjelder gjennomsnittsinntekt er den også langt høyere for hele landet enn for Hedmark. Det samme gjelder også gjennomsnittlig yrkesinntekt, som altså er så mye som over 20 prosent høyere for gjennomsnittet i landet enn Hedmark. Disse forskjellene i inntekt har nok sammenheng med at Kongsvinger, og til en viss grad også Hedmark, har en høyere andel av befolkningen som mottar trygd og alderspensjon. Men sannsynligvis er også yrkesinntekt lavere enn snittet for landet, siden det er tilfelle for Hedmark. Årsaker til det kan være at regionen ikke har så mange arbeidsplasser med høyt lønnsnivå, og at flere jobber deltid.

Kongsvingers bruk av boligosiale virkemidler

De ulike boligosiale virkemidlene er bruk av bostøtte og Husbankens virkemidler samt kommunalt disponerte boliger. Kommunalt disponerte boliger er boliger som kommunen eier eller leier inn fra private for å leie ut. I tillegg brukes sosialhjelp til boligformål, som garanti

for depositum, for å dekke husleie for de som ikke mottar bostøtte og i tillegg til bostøtte. Disse størrelsene sammenliknes med resten av landet.

Bostøtte og sosialhjelp har vi allerede vært inne på i tabell 4.2.2. Oversikten i tabell 4.2.4 inneholder derfor kommunalt disponerte boliger og startlån.

Tabell 4.2.4: Bruk av boligsosiale virkemidler, 2019, Kongsvinger, Hedmark og landet utenom Oslo
Kilde: SSB (2020i)

	Kongsvinger	Hedmark	Landet uten Oslo
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	334	4 985	96 435
Antall kommunalt disponerte boliger per 1 000 innbyggere	19	25	21
Andel søkere som har fått avslag på søknad om kommunal bolig, prosent	14	33	27
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1 000 innbyggere	3,3	1,8	1,4

Når det gjelder kommunalt disponerte boliger har altså Kongsvinger en lavere andel enn både Hedmark og det som gjelder for landet uten Oslo. Hva som er årsaken, er det ikke mulig å si noe om i denne undersøkelsen. Men innenfor rammene av dette prosjektet om vanskeligstilte i Kongsvinger er det interessant å registrere at tilgangen på offentlige utleieboliger er dårligere. Men tabellen har også informasjon om nye søkere som har fått avslag. Her ser vi at prosentandelen som har fått avslag, er langt lavere i Kongsvinger enn i både Hedmark og hele landet. Det er heller ikke mulig å si særlig klart hva dette kan skyldes. Behovet kan være mindre, boligene som er kommunalt disponerte, kan for eksempel være uegnede og for små for store barnefamilier, men det kan også skyldes at praksis for tildeling er strengere slik at færre søker. Bruk av startlån er derimot langt mer utbredt enn i både Hedmark og landet utenom Oslo. Kongsvinger bidrar altså i større grad med hjelp til kjøp av bolig. Det kan ha sammenheng med at tilgangen til kjøpte boliger i passende størrelse og prisklasse er bedre i Kongsvinger, men det kan også være en større prioritering av kjøp framfor leie.

4.3 Oppsummering

I dette kapitlet har vi sett at boligmarkedet i Kongsvinger er preget av at omtrent tre fjerdedeler bor på et tettsted, men at kommunen har store landarealer og store reiseavstander for de som bor mer spredt. Boligprisene ligger godt under gjennomsnittet for landet, men likevel over gjennomsnittet for resten av Innlandet. Veksten i boligprisene de siste ti årene har likevel vært relativt sterkt, til tross for svak befolkningsvekst, noe som kan tyde på sentralisering innad i kommunen. At andelen rekkehus, kjedehus, småhus og boligblokker er langt høyere enn gjennomsnittet for Hedmark kan også tyde på en større grad av sentralisering i kommunen. Husleienivået i spredtbygde strøk som Kongsvinger ligger noe under landsgjennomsnittet, men forskjellene er betydelig mindre enn for eide boliger. Det er også litt færre som leier bolig i Kongsvinger sammenliknet både med Hedmark og hele landet.

Når det gjelder boforhold for vanskeligstilte er færre trangbodd i Kongsvinger enn i Hedmark som helhet og gjennomsnittet for hele landet. Men når det gjelder økonomisk vanskeligstilte er forholdet i hovedsak motsatt. Flere mottar bostøtte, sosialhjelp og ulike trygdeytelser. Men gjeldsbelastningen er lavere i Kongsvinger enn i resten av landet, i hovedsak på grunn av lavere boligpriser. Gjeldsbelastningen er også noe lavere enn i Hedmark, noe som sannsynligvis skyldes en høyere andel eldre i Kongsvinger, som i hovedsak ikke faller inn i gruppen med høy gjeldsbelastning. Median husholdsinntekt er også lavere i Kongsvinger enn i resten av landet. Når det gjelder bruk av boligsosiale virkemidler er kommunalt disponerte boliger mindre brukt, og startlån mer utbredt, enn i både Hedmark og landet ellers.

5. Kommunal praksis

Dette kapitlet bygger i stor grad på ansattes erfaringer.

5.1 Lokal kontekst

Kommunens ansvar

Forslag til *lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet* skjerper kommunenes ansvar for boligsosial planlegging. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 kommer det blant annet fram at kommunen skal ta "boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nær-områder, og ved å regulere nok boligtomter".

I et notat beskriver Kongsvinger kommune ulike virkemidler som møter behovene for sosial boligbygging: tilvisningsavtaler, forkjøpsrett gjennom utbyggingsavtaler, bruk av reguleringsbestemmelser for å skape variasjon i boligmassen og egen bestemmelse i kommuneplanens arealdel om bruk av utbyggingsavtaler generelt. Avslutningsvis presiseres det at: "... en av nøklene til suksess er å få til godt samarbeid og koordinering internt i kommunen. Her trengs gode rutiner og prosedyrer, og at én person har ansvar for å koordinere det boligsosiale arbeidet på tvers av etatene/tjenesteområdene" (Johansen, 2018).

Gjennom prosjektet "Eie først" har Kongsvinger kommune opparbeidet betydelig spesialkompetanse på det boligsosiale feltet. Vår undersøkelse har ikke hatt fokus på å samle empiri om boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen i kommunen. Forskergruppa har likevel observert interesse fra Innlandet fylkeskommune og flere virksomhetsområder i kommunen. I tillegg til NAV-ansatte deltok representanter for helse, plan og areal, kommuneoverlege og forvaltning på befaringen med buss på kryss og tvers av kommunen i begynnelsen av prosjektperioden.

Boligstiftelsen er en sentral aktør

Kongsvinger boligstiftelse eier og forvalter de kommunale boligene på vegne av kommunen. Boligstiftelsen ble opprettet i 1969 av Kongsvinger kommune og Kongsvinger og omegns boligbyggelag (KOBBL). Boligstiftelsen eier 325 leiligheter i kommunen, de fleste innenfor bygrensen. Noen leiligheter er lokalisert på Roverud, Lundersæter og Austmarka. Disse boligene er et tilbud til eldre pleie- og omsorgstrengende, mennesker med psykiske problemer, psykisk utviklingshemmede og økonomisk og sosialt vanskeligstilte.

Vedtektene for boligstiftelsen har en bestemmelse om gjengs leie. Subsidiert husleie er derfor uaktuelt for boligene de leier ut. Denne bestemmelsen ser ut til å ha vært en medvirkende årsak til at kommunen v/boligsosialt team har måttet vurdere en annen løsning enn Husbankens "Leie til eie"-modell⁴ og tatt initiativet til "Barna først"-prosjektet.

Eiendomsavdelingen (KKE) eier per i dag ingen kommunale boliger, men kan få en rolle på sikt. På hvilken måte, er imidlertid foreløpig uavklart.

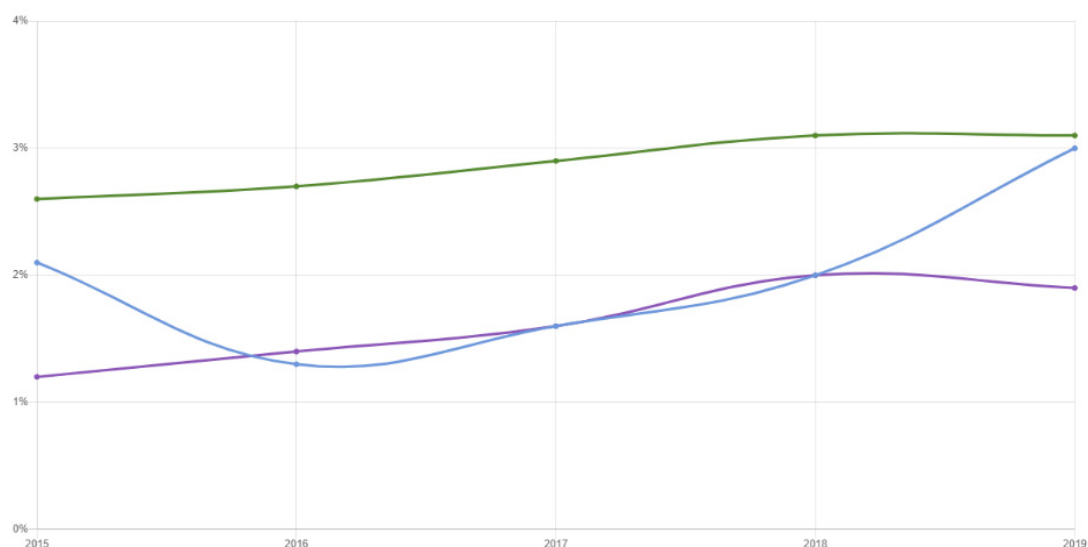
Det kommunale og det private utleiemarkedet

En vanlig utfordring er å finne noe som passer til store familier blant kommunale boliger (Søholt mfl., 2018). Som gjennomgangen av statistikk viser, ser dette ut til å være tilfelle også i Kongsvinger. Ikke bare er det få kommunale boliger– de er i tillegg ofte små og myntet på andre grupper vanskeligstilte på boligmarkedet enn familiene som er målgruppe i "Barna først". Siden boligstiftelsen disponerer få store boliger, er eneste mulighet for å finne store boliger i kommunen per i dag enten å kjøpe på det åpne markedet eller å leie privat.

⁴ Et sentralt virkemiddel i "Leie til eie"-modellen er at husleien er subsidiert mens beboerne leier, så de kan spare opp egenkapital til å kjøpe boligen på sikt.

En av informantene fra kommunen påpeker at også det private utleiemarkedet i Kongsvinger er begrenset og gir få muligheter for vanskeligstilte familier. Leiligheter i sentrum er organisert som borettslag hvor det er begrensninger på utleie. Mange ulike grupper konkurrerer om utleieleiligheter, og flere av disse er studenter som ønsker å bo sentralt og verken trenger mye plass eller lange kontrakter. Antakelig er leilighetene som tilbys i sentrum, sjelden store nok for familiene med mange barn som trenger bolig.

Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	2015	2016	2017	2018	2019
● Norge	2.6%	2.7%	2.9%	3.1%	3.1%
● Kongsvinger	2.1%	1.3%	1.6%	2%	3%
● Ringsaker	1.2%	1.4%	1.6%	2%	1.9%



Figur 5.1.1: Grafen viser en økning av lavinntektsfamilier som leier og bor trangt i Kongsvinger
Kilde: Husbankens boligsosiale monitor

5.2 To fortellinger

Fortellingene er basert på data fra prosjektet, men familiene er konstruert og ikke identiske med familiene i prosjektet "Eie først / Barna først". Målet med fortellingene er å vise prosessen familiene går gjennom og hvordan kommunen bistår dem.

Scenario 1

En enslig forsørger, Marianne på 40 år, og hennes tre barn på 5, 8 og 14 år.

Familien bor i en trang leilighet nær sentrum, og den eldste sønnen forsøker å komme unna maset med de små søsknene hjemme. Han har begynt å reke gatelangs og er blitt kjent med noen eldre gutter. Han føler seg isolert i klassen og skulker mye. Moren er bekymret, men har nok med å få endene til å møtes, i tillegg til psykiske problemer. Etter en stund får barnevernet en bekymringsmelding fra skolen. Vel vitende om de store utfordringene familien har, tar Barnevernet kontakt med kommunen v/NAV og spør om familien kan vurderes inn i prosjektet "Barna først". Sosialarbeiderne har fått flere tilsvarende henvendelser fra ulike instanser i den senere tid, men ser at familien er i målgruppa de ønsker å hjelpe. Familien svarer til flere av kriteriene de har listet opp, blant annet leilighet med lav boligstandard og trangboddhet, barna er yngre enn 18, og bomiljøet deres er belastet. Siden flere andre familier er henvist samtidig fra ulikt hold, berammes et internt inntaksmøte hos NAV for å drøfte hvilke familier som kan få tilbud om deltakelse. Det legges stor vekt på at familien ikke har gjeld, og at Marianne

ønsker å delta på arbeidsavklaringstiltak. I tillegg veier hensynet til barna hennes tungt, en egnet bolig i et mindre belastet område vil kunne gi dem bedre forutsetninger.

Økonomisk vurdering

Som vanlig når en familie vurderes som deltaker til prosjektet "Barna først", beregner kommunen forbruksutgiftene til familien (NAV) på grunnlag av SIFOs referansebudsjett. For familien stipuleres en månedlig forbruksutgift på 26 360 kr. Se utregning med SIFO kalkulator for forbruksutgifter (vedlegg 1).

Tabell 5.2.1: Inntekter og disponibelt til betjening av lån per måned

	Kroner
Lønn/trygd	25 000 (inkludert barnetillegg)
Barnebidrag	5 000
Barnetrygd	4 516
Sum inntekter	34 516
Forbruksutgifter	26 360
Disponibelt	8 156

I sitt regnestykke setter kommunen av 5 000 kr til boutgifter. Beløpet skal dekke felleskostnader, innboforsikring ved kjøp av andelsbolig og kommunale avgifter, strøm, forsikringer og vedlikehold ved kjøp av selveid bolig. I dette tilfellet har familien 3 156 kr igjen til betjening av lån.

Et startlån på 1 300 000 kr, med 10 års fastrente (1,621 %) og 50 års nedbetalingstid har et månedlig terminbeløp på 3 228 kr. Med en slik låneutmåling vil ikke Marianne få kjøpt en egnet bolig. For henne betyr det en bolig med fire soverom i gangavstand til en skole.

I dette tilfellet kan kommunen revurdere om forbruksutgiftene til familien virkelig er like høye som stipulert av SIFO. Marianne har klart seg med et lavt forbruk over tid uten å ha pådratt seg usikret gjeld eller restanser. Da ligger det til rette for at kommunen nedjusterer forbruksutgiftene. I dette tilfelle nedjusterer de forbruksutgiftene til 21 000 kr. Det medfører at Marianne har 13 516 kr disponibelt, og 8 516 kr kan gå til betjening av lån. Da kan kommunen innvilge et lån på rundt 2 000 000 kr, som er tilstrekkelig til å kjøpe et rekkehus med alminnelig god standard i Kongsvinger.

Signering av avtale og boligsøk

Marianne deltar i et møte i NAVs lokaler med to kommunalt ansatte i NAV. Der får hun presentert modellen og hva boligkjøpet innebærer av forpliktelser, men også hva det kan bety for henne og hennes barns framtid. De går gjennom avtalen om deltakelse og begge partene signerer den. Da er hun klar for å søke startlån.

Hun har ikke tilgang til pc hjemme og får derfor låne en maskin hos NAV. Hos NAV kan hun også få hjelp til utfylling av skjemaene. Når hun har fått sitt finansieringsbevis, kan hun gå i gang med å søke bolig på Finn. Det gjør hun sammen med sin eldste sønn, på mobiltelefon. Hun føler allerede nå at de kommer litt nærmere hverandre. Sønnen syns det er spennende at de skal kjøpe egen bolig, og det tar ikke lang tid før de kan gi beskjed til NAV om at de skal på to visninger neste helg. Visningene klarer de fint alene, men det er vanskelig å bestemme seg for hus. Det er derfor uaktuelt å gi noen bud på visningene, men hun vet hun kan rådføre seg med sosialarbeideren i kommunen (NAV). Hun sender ham begge salgsoppgavene for vurdering. Han er ikke i tvil, den ene boligen er bedre egnet og har høyere standard enn den andre for tilsvarende pris. Huset er nyere, og det vil påløpe mindre utgifter til vedlikehold, ifølge ham. Hun er takknemlig for å få hjelp i budrunden fordi hun aldri har vært med på det tidligere. Hun får tilslag på prisantydning, takket være god hjelp fra sosialarbeideren.

Livet som fersk boligeier

Marianne og familien kan flytte rett inn i eneboligen, men det er likevel mye å gjøre i forbindelse med flyttingen. Et av soverommene skal deles i to, slik at også de to minste får hvert sitt rom. Barna må bytte skole og det er de litt spent på, selv om de aldri var helt tilpass på den skolen de tidligere gikk på. Det passer bra at de flytter i god tid før skolestart og ikke må begynne på ny skole midt i skoleåret. Det blir en ny start for hele familien.

Scenario 2

En innvandrerfamilie, med foreldrene Leila og Lounis og deres tre felles barn. Søsknene er 4, 7 og 9 år.

Økonomisk vurdering

Tabell 5.2.2: Inntekter og disponibelt til betjening av lån per måned

Inntekter	Kroner
Lønn/trygd	45 000
Barnetrygd	3 162
Sum inntekter	48 162
Forbruksutgifter	30 033
Disponibelt	18 048

Etter at 5 000 kr er satt av til boutgifter har familien 3 048 kr til betjening av lån. Det er tilstrekkelig til å få kjøpt en egnet bolig med god standard i nærheten av sentrumsfunksjoner, slik de håper å finne.

Utfordringen for mange lavinntektsfamilier er at inntekten deres består av ulike midlertidige ytelser som arbeidsavklaringspenger (AAP), tiltakspenger eller ulike stønader til enslig forsørger. Dette er inntekter kommunen normalt ikke kan ta hensyn til ved beregning av framtidig betjeningsevne. Det gjøres det unntak for i prosjektet "Barna først".

Siden Lounis og Leila fortsatt opplever språkbarrierer, er en tolk til stede når avtalen skal signeres. Det er sentralt at paret forstår hva de begir seg ut på, og de har heller aldri eid egen bolig i hjemlandet. Alle formalitetene rundt lån og boligkjøp er nye og vanskelig å sette seg inn i. Familien får også hjelp av NAV-ansatte på visningene og i dialogen med megler. De ser på flere eneboliger som de ikke ønsker å gi bud på fordi alle ligger langt fra offentlig kommunikasjon og de funksjonene de trenger å oppsøke regelmessig. En av eneboligene ligger i et industriområde, og selv om det er flere boliger samlet i en liten veistubb, ser ikke Leila for seg at barna vil trives der.

Leila og Lounis har blitt kjent med flere familier fra landet de selv kommer fra og som er bosatt i Kongsvinger kommune. Det hadde vært trygt å bo i nærheten av noen de kjenner. De føler på at det er vanskelig å danne nettverk i kommunen, de som ikke har historie der. Noen av vennene deres leier av private og klarer seg bra. Sammen har de feiret nyheten om at de skulle få kjøpe bolig. De har mye felles og kan hjelpe hverandre, kanskje også når Lounis skal finne jobb etter at han er ferdig med kvalifiseringsprogrammet. Det er han fast bestemt på må skje raskt, nå som han skal bli boligeier. Han føler at han endelig er i ferd med å bli anerkjent som del av lokalsamfunnet, og at han kan gi sin familie trygghet.

Etter noen uker er de så heldige å finne en enebolig i tettstedet hvor vennene bor. Den er litt dyrere enn de hadde sett for seg, men i god stand og nær bussholdeplass og butikk. Det er skole i gangavstand, bare ikke den legges ned! Det kan hende at de fortsatt kan klare seg uten bil, noe som vil spare dem for store utgifter i løpet av et år. Familien er opprømt og ser lyst på framtiden. De opplever at naboene er velvillige, og det tar ikke lang tid før ungene blir kjent med barna i nabolaget.

5.3 Arbeidsprosess for "Eie først / Barna først"

Utvelgelse av deltakere

Familiene kan bli henvist fra ulike hold som helsestasjonen, barnehagen eller andre deler av NAV i Kongsvinger. De pleier å vurdere mulig deltakere fortløpende, men har i fjor høst for første gang hatt et inntaksmøte fordi det kom flere henvisninger samtidig. Det er mulig at de fortsetter med tilsvarende prosedyre mot slutten av året, avhengig av antall henvisninger de har behandlet før det.

På det interne inntaksmøtet ble tre familier vurdert samtidig, og bare en av dem fikk tilbud om deltakelse. To familier med fem barn hver oppfylte flere av kriteriene, men det var stor usikkerhet knyttet til om de kunne klare seg økonomisk. En enslig mor med dårlig helse, noe som er vanskelig å forene med framtidig arbeid, ville antakelig ikke kunne få uføretrygd. Det er uavklart om hennes plager er forsterket etter at hun kom til Norge. Hun vil derfor ikke kunne delta i prosjektet, men antakelig få tilbud om en større kommunal bolig enn den hun disponerer i dag.

Familien som fikk tilbud om deltakelse rett før jul, har allerede kjøpt en enebolig og har nylig flyttet inn. De er svært fornøyde med boligen, ifølge sosialarbeiderne.

Kommunen planlegger å ta inn to nye familier i løpet av året. Per i dag er det 4 familier som er fullt deltakende. En femte familie har fortsatt ikke funnet bolig.

For to andre familier er målet å bli fullt deltakende i løpet av året. For kommunen er det viktig å avklare gjeldsbyrden på forhånd, og disse familiene har opparbeidet en del gjeld. Derfor er det fullt fokus på å få orden i deres privatøkonomi. Den ene familien har i den forbindelse fått tilbud om frivillig forvaltning.

Det er et stort ansvar å velge deltakere til prosjektet. I Kongsvinger velges svært vanskeligstilte familier, til forskjell fra andre kommuner med tilsvarende modell. I andre kommuner, som har bosatt mange ressurssterke innvandrersfamilier, velges først og fremst familier hvor en av foreldrene allerede har arbeid. Målet der er å få den andre ut i jobb. I Kongsvinger tas det inn familier som har lav eller ingen utdanning og heller ikke har arbeid, og målet er at de kommer i arbeid og klarer å betjene boliglånet innen de 8 årene med avdragsfrihet.

Kongsvinger kommune har utformet et felles henvisningsskjema for å rekruttere deltakere til Eie først og Ung4Reg⁵. Begge er prosjekter hvor selveid bolig er grunnlag for helse og mestring, og begge forutsetter at deltakerne skal bli økonomisk selvhjulpne.

Siden det er stor etterspørsel etter deltakelse i prosjektet, har det vært viktig for kommunen å sette opp en rekke kriterier, se fig. 5.3.1.

- 1 Boligstandard og trangboddhet
- 2 Belastet bomiljø/nærmiljø
- 3 Lange avstander til skole/barnehage/jobb og med begrenset bussforbindelse
- 4 Motivert for arbeid og ønsker bistand til dette
- 5 Vært forsøkt i tiltak/arbeid uten å lykkes
- 6 Barna må være yngre enn 18 år/ikke fylle 18 år nært forestående av oppstart prosjekt
- 7 Langtidsmottakere av sosialhjelp
- 8 Husstander som står i fare for å bli mottakere av sosialhjelp
- 9 Husstander med supplerende sosialhjelp
- 10 Barn med spesielle behov

Figur 5.3.1: Kriterier for utvelgelse av prosjektdeltakere

⁵ "Ung4Reg", program for folkehelsearbeid, står blant annet for Kongsvingermodellen, med spesielt søkelys på selveid bolig i et folkehelseperspektiv ved å hindre utenforskap gjennom stabile boforhold.

Tidligere erfaringer med gjentatte avslag på søknad om startlån kan være en viktig premisse for å verdsette og respondere positivt på kommunens initiativ. De som har opplevd avslag, har vist initiativ og et oppriktig ønske om eierskap, samtidig som de har oversikt over egen økonomi og hva som kan kreves for å få startlån. Kunne det være et kriterium for å være med på prosjektet? En av familiene som deltar har vært i den situasjonen selv.

Risiko og finansiering

Sosialteamet har forpliktet seg til å supplere opp rentene på startlån

Juridisk avdeling i Husbanken har tolket forskriftens bestemmelse om betjeningsevne av startlånet dithen at kravet er oppfylt når NAV/sosialteamet har garantert for betjening av rentene i en overgangsperiode, og kommunen også garanterer for at den skal følge opp og samtidig ser potensial for at familien kan bli selvhjulpne.

Det er altså et tolkningsrom i forskriften som benyttes til fordel for familiene som deltar i prosjektet "Barna først". Denne tolkningen innebærer at kommunen påtar seg et større ansvar for betjening av lånet enn den ellers ville gjort.

Før familiene får tilbud om opptak i prosjektet, vurderer sosialavdelingen deres muligheter for framtidig inntekt. Dersom det er usikkerhet om deltakerne kan komme i arbeid, eller om de kan få uføretrygd, vil det i praksis være diskvalifiserende for opptak i prosjektet.

Per i dag har fem familier kjøpt bolig. De defineres som fullverdige deltakere. Ytterligere to familier skal med i løpet av 2021, men disse to har gjeldsproblematikk som må løses før de kan være fullverdige deltakere.

Inntektsgrunnlag

Familiene i prosjektet har tre ulike kilder til inntekt:

- 1) Arbeid, som er hovedmålet
- 2) Uføretrygd
- 3) Sosialhjelp

Hvis foreldrene har skader og lyter som gjør at de ikke har arbeidsevne, og de oppfyller vilkårene i folketrygdloven, vil de få uføretrygd. Siden trygd er en inntekt utbetalt av staten, kan den brukes til å nedbetale lånet, i motsetning til sosialhjelpen som ikke skal tilfalle kreditorer i henhold til sosialtjenesteloven. Avdrag på lånet kan med andre ord ikke dekkes gjennom kommunale ytelser.

For deltakerne som er flyktninger, kan det imidlertid være vanskelig å få uføretrygd. Mange har såpass inngripende traumer som følge av opplevelser i hjemlandet at de har mistet arbeidsevnen. Opphold på humanitært grunnlag gir imidlertid dårligere rettigheter enn politisk asyl. I tilfeller hvor årsaken til den manglende arbeidsevnen oppsto før de kom til Norge, har de ikke rettigheter til folketrygd, og sosialhjelp blir derfor den eneste mulige inntektskilden for dem. Det er en mulighet for at deres tilstand er forverret etter at de kom til Norge, og at de kan få noe uføretrygd, men det kan være vanskelig å sannsynliggjøre.

For flyktningfamilier hvor foreldrene ikke har arbeidsevne er det å ikke kunne motta uføretrygd en uoverstigelig barriere for deltakelse i "Barna først"-prosjektet. Fordi startlånet ikke kan løpe avdragsfritt i mer enn 8 år, er de i praksis utelukket fra ordningen siden de må ha statlige ytelser eller alminnelig inntekt til å betale avdragene.

Om ikke familien skulle bli selvhjulpne

Hvis familien ikke har maktet å bli økonomisk selvstendig i løpet av de 8 årene lånet er avdragsfritt, kan de ikke lenger beholde boligen. Om så skulle skje, vil kommunen gjøre en vurdering sammen med familien av hva som er best for dem. Informanten er tydelig på at kommunen har tenkt gjennom denne situasjonen nøye, vurdert risiko og løsninger for å

minimere denne, men at fokus i begynnelsen av prosjektet bør dreies mot den samlede innsatsen som skal gjøres for å unngå at slike eventualiteter oppstår.

I avtalen om deltakelse i prosjektet, som undertegnes av foreldrene i forkant av kjøpet, gjøres det klart at kommunen har *rett*, men ikke plikt, til å kjøpe boligen. Dette gjelder dersom deltakerne ikke innfrir målsetningene i prosjektet om å bli økonomisk selvhjulpne.

Dersom kommunen benytter opsjonen om å kjøpe boligen tilbake, kan det være at eiendomsavdelingen i Kongsvinger (KKE) må komme på banen. Hvilken kommunal enhet som skal foreta kjøpet, er foreløpig uavklart. Da kan beboerne komme i en situasjon hvor de vil leie av kommunen, og de vil leie en bolig som de kjenner og som de trives i. Det er ikke sikkert at det spiller en stor rolle for beboerne om husleien subsidieres eller ikke, sosialenheten vil uansett måtte betale deler av den.

Dersom kommunen ikke benytter opsjonen om å kjøpe boligen, kan boligen selges på det åpne markedet, og muligheten er der for at selger kan oppnå en bedre pris enn om kommunen hadde kjøpt boligen tilbake. En ulempe er at beboerne antakelig må finne en ny utleiebolig, noe de slipper om kommunen kjøper boligen tilbake. Videre er det en hypotetisk mulighet for at de kan kjøpe en billigere og mindre egnet bolig som for eksempel ligger i et annet område eller har færre rom, eller en bolig med dårligere standard.

Når familien ikke finner en egnet bolig

En av familiene har i lang tid forsøkt å finne en bolig å kjøpe, uten å lykkes. Familien har vært på mange visninger, men forventningene om boligkvalitet, boligtype eller lokalisering har ikke blitt innfridd. De leier i dag en lite egnet og trangbodd kjellerleilighet. Deres boligsituasjon fører til status quo, og de kommer verken videre i prosjektet "Eie først / Barna først" eller i livet. I dette tilfellet er kommunen kommet i en situasjon hvor de må vurdere andre alternativer. Familien skal tas med på råd: Vil det å bo 10 minutter utenfor sentrum, velge et rekkehus eller en større utleiebolig være et bedre alternativ enn en frustrerende eneboligjakt som ikke fører til noe resultat og som utsetter selve prosjektet? Kommunen må tenke alternativt og kan komme til å vurdere en utleiemodell innenfor rammene av kommunale utleieboliger. Informantene signaliserer at en rekke aspekter må avklares i den forbindelse: De er åpne for at man bør vurdere en alternativ leieavtale, men rammene for denne må utvikles. Det gjelder for eksempel nivå på husleien, lengden på kontrakten, men også hvilken instans som kan være utleier (KKE eller boligstiftelsen, eventuelt noen andre).

Oppfølging

Det at familiene eier boligen, kan innebære mer tjenesteoppfølging for drift og vedlikehold enn om de leier. Kommunen har av flere grunner interesse av at boligene holdes vedlike og ikke forfaller. For det første kan vi anta at det er større sjanser for at prosjektet blir vellykket og familiene velintegrert om ikke boligene skiller seg ut på grunn av dårlig vedlikehold. For det andre er boligene som er kjøpt, å anse som panteobjekter. En miljøterapeut bidrar med nødvendig hjelp, for eksempel kan hun/han vise beboerne hvordan en gressklipper skal startes eller fortelle om hvilken type maling som trengs. Miljøterapeuten har en utvidet vaktmesterrolle og kommer på hjemmebesøk der det trengs.

En av informantene fra kommunen påpeker at det er nødvendig å sette seg ned med familiene og gå gjennom et "årshjul" for å sikre rutinemessig vedlikehold, for eksempel at sluk blir rensset regelmessig og varmpumpe gått over. En slags bruksanvisning for huset, med råd om lufting, oppvarming og hvordan fuktskader kan unngås, kunne være til god hjelp. Informanten kunne ønsket økte ressurser i form av flere miljøarbeidere.

En av familiene har fått tilbud om frivillig forvaltning. Det er større etterspørsel etter tjenesten enn det er tilbud, og siden en slik tjeneste ikke er lovpålagt fra kommunens side, er den heller ikke prioritert. Familien har ønsket dette lenge før de ble med på prosjektet, og fikk tilbudet

først etter at de ble tatt inn. Ved frivillig forvaltning er det NAV som sørger for at alle utgifter til bolig (renter, strøm m.m.) blir betalt fra familiens inntekter. Familien disponerer det som er igjen til livsopphold. Det er et klart mål at ordningen ikke skal være permanent, og ha så kort varighet som mulig. Det vil være en viktig milepæl i prosjektet når eneforsørgeren ikke lenger behøver tilbudet om frivillig forvaltning.

6. Nabolaget og boligen

Dette kapitlet bygger på beskrivelser av boligene, enten hentet fra studentenes oppgaver, fra tre av salgsoppgavene eller skildret av sosialarbeiderne. Både studenter og forskere har tatt bilder når det har vært mulig. Salgsoppgavene viser også bilder. Videre refereres erfaringer både fra beboere og sosialarbeiderne.



Figur 6.1.1: Kartutsnitt som viser tettstedene rundt Kongsvinger by. Det er buss en gang i timen mellom Kongsvinger og Roverud.

6.1 Lokalisering og nabolag

Hvilke kvaliteter ser de etter?

Familiene har tidligere bodd enten i for små uegnede leiligheter eller hus langt fra allfarvei, hvor barna var veldig isolert. Felles for dem alle er at de ønsker en større bolig med beliggenhet nær funksjoner som er viktige for dem. Dette er ikke ensbetydende med nærhet til sentrum. Skolen er en viktig sosial arena, spesielt lærernes engasjement overfor barna, og flere foreldre sier at kort avstand til skolen er viktig. Informantene har også flere regelmessige aktiviteter de følger, for eksempel introduksjonsprogram eller ulike arbeidstiltak.

Det ser også ut som om beboerne i undersøkelsen setter stor pris på det området som utenforstående betrakter som belastet. De trekker fram nærheten til sentrumsfunksjoner, butikker, skole og barnehage som viktig. I tillegg vurderer de nabolaget som veldig hyggelig. Som vist i innledningen er nabolag og sosial inkludering i et godt nabolag viktig for livskvalitet og barns framtidsutsikter (Beck-Danielsen & Stender, 2017; Andersen & Brattbakk, 2017).

Skolen som møteplass og sosialt midtpunkt

Et tydelig funn er at familiene velger å flytte til boligområder med gangavstand til friområder, til introduksjonsprogrammets lokaler, by- eller tettstedssentra, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er viktig for dem å unngå sosial isolasjon, og deres valg av beliggenhet legger til rette for tilgjengelighet til sosiale arenaer.

Ifølge Søholt mfl. (2018) har de minste kommunene i større grad gangavstand til både friområder, barnehage og skole og by-/tettstedssentrum enn de større kommunene. Tilsvarende mønster gjelder for de minst sentrale kommunene. For Kongsvinger kommune er virkeligheten mer sammensatt. Det ser ut til å være gode forutsetninger for modellen "Eie først" i områdene rundt tettstedene, men mye av boligmassen, og spesielt den billige, er spredt utover store avstander og langt utenfor allfarvei.

To av familiene i undersøkelsen bor i rekkehus i borettslag i kort avstand fra sentrum. En av dem har allerede fem års erfaring med boformen. Begge framhever nabolaget som en viktig møteplass både for de minste barna og tenåringene. Barna er mye ute og leker med andre barn i boligområdet, og tenåringen har blitt kjent med andre på egen alder på kort tid.

Ungene er nesten ikke på gresset her likevel, de er på fotballbanen, de er på skolen når det er stengt der og leker, og i barnehagene rundt her (...). Men de har blitt kjent med veldig mange som bor i gatene oppover, ikke sant. Og er med de hele tida og leker. Siden jeg ikke hadde førerkort, var alt veldig tungvint. Da vi skulle handle eller på svømmehallen, måtte alt planlegges veldig ettersom når bussene gikk, det ble bare styr. Nå er det bare sånn at vi tar neste buss, om en halv time, så da drar vi av sted. Eller vi kan sykle eller gå, om vi vil. Mor til 5 barn.

Ifølge moren gir nærhet til sentrum mindre stress og et roligere liv, samtidig som alle i familien er mer autonome og kan klare seg selv i hverdagen når de skal rekke aktiviteter og nødvendige avtaler. Familien er heller ikke avhengig av bil, noe som sparer dem for store utgifter.

Grupperinger

En av sosialarbeiderne uttrykker bekymring for at det i enkelte boligområder kan oppstå uheldige grupperinger av mennesker med sosioøkonomiske utfordringer. Informanten frykter at barna kan få dårlige relasjoner. Tidligere forskning om problemstillinger knyttet til segregering gjelder for det meste utsatte områder i store byer (Andersen & Brattbakk, 2017), og det er derfor lite grunnlag for å kunne si noe om nabolagets betydning for barnas oppvekst i en liten kommune som Kongsvinger. Ifølge Andersen & Brattbakk (2017) er det vel-dokumentert at byområder som har fått et synlig innslag av personer som oppfattes som annerledes, har fått et negativt omdømme. Det kan spekuleres i om noen områder i Kongsvinger er i den kategorien. Siden det er foreldrenes og familiens ressurser som har absolutt størst betydning for barn og unges livssjanser, ifølge Andersen & Brattbakk (2017), kan vi anta at en forbedret bolig- og livssituasjon for hele familien vil kunne oppveie eventuelle belastninger i nabolaget. I tillegg ser det ut som om andre arenaer i nærmiljøet, for eksempel den lokale skolen, også kan påvirke barnas utvikling og sosiale mobilitet positivt. Kommentarer fra både beboere og sosialarbeiderne støtter at skolen kan være en viktig arena også for foreldrene, ikke bare barna.

6.2 Fysiske kvaliteter ved boligen

Boligtyper og organisering kan påvirke inkludering

Noen boformer kan være mer egnet enn andre med hensyn til inkludering. I områder med rekkehus med felles utearealer vil det være enklere å bli kjent og ha kontakt med naboer, og samles om felles aktiviteter. Resultater fra intervjuene viser at foreldrene opplever det som trygt at barna er ute og leker med andre barn i nabolaget.

To av familiene har flyttet inn i borettslag. Det er flere fordeler med denne boformen. For det første slipper andelseieren vedlikeholdsansvar utvendig, for det andre kan dugnader og andre fellesaktiviteter bidra til at de lettere blir inkludert (Søholt mfl., 2018). Eierne kan fritt gjøre de endringene de ønsker innenfor boligens vegger, på samme måte som en selveier.



Figur 6.2.1: Dugnad i borettslag M.
(hentet fra borettslagets nettside)

"Et godt vedlikeholdt borettslag i et fredelig boområde i Kongsvinger"

To av boligene ligger i rekkehusområder organisert som borettslag. Det ene borettslaget ble etablert i 1974 og består av 90 leiligheter i rekkehus, 21 firemannsboliger og 3 tomannsboliger. I løpet av årene er det ifølge borettslagets nettside gjennomført omfattende oppgradering og rehabilitering av bygningsmassen samt opprusting og utvikling av fellesareal og lekeplasser. Borettslag gir fordeler med hensyn til utendørs vedlikehold. I privateide eneboliger vil alt ansvar for vedlikehold falle på eieren. Det vil også være en fordel for kommunen, siden boligen er et panteobjekt som kanskje må kjøpes tilbake.

Større og bedre bolig

Flere av familiene setter pris på romsligheten i boligen, å ha et hyggelig nabolag, samt en stor hage og tilgang til natur. Til sammen utgjør disse kvalitetene rammene for hva de ser for seg er en ideell bolig.

Tabell 6.2.1: Kjennetegn ved tre av boligene som er kjøpt

	Eksempel 1	Eksempel 2	Eksempel 3
Lokalisering	2,5 km til Kongsvinger sentrum, med ungdomsskole og vgs. Kort avstand til barnehage barneskole og bussholdeplass	Etablert boligområde 1,4 km til sentrum, med forretning, barnehage	Kort avstand til barnehage, skoler og dagligvare
Disposisjonsform	Andel i borettslag X	Selveier	Andel i borettslag Y
Boligtype	Enderekkehus m/garasje i fellesanlegg	Enebolig	Enderekkehus m/garasje i fellesanlegg
Areal BRA	146	186	143 (141 tilsv. hus Finn.no)
P-rom	144	132	105 (129)
Antall rom	3 soverom, stue og kjellerstue	4 soverom + 2 stuer (6 rom)	3 soverom, 1 stue (4 rom)
Antall våtrom	Vaskerom i kjeller, bad og separat wc i 2. etasje		Vaskerom i kjeller, bad og separat wc i 2. etasje
Prisantydning	1 750 000 (markedsverdi)	2 500 000	1 420 000 (markedsverdi)
Energimerking	E		Ikke oppgitt/antakelig F panelovner
Byggeår	1977	1988	1975
Standard	Utvendig normalt godt vedlikeholdt, innvendig overflatebehandling i alle rom i 2019. Nye gulv, ny kjøkkeninnredning og oppgradert bad, wc og vaskerom	Nye våtrom, røranlegg (rør-i-rør-system) og overflater	Lite fornyet siden byggeår Behøver vedlikehold og ny overflatebehandling Fuktskade i wc og gang
Tomteareal	Tilnærmet flat tomt m/plen, prydbusker og hekk. Sørvendt terrasse med levegger og utepeis	694 m ² , solrik hage med plen, hekker og busker	Flatt. Felles atkomstvei med nærmeste nabo. Gjengrodd tomt på baksiden av huset

	Eksempel 1	Eksempel 2	Eksempel 3
		Kommunen eier nabotomt/kan brukes av eier	
Kommunale avgifter	Felleskostnader: Kr 5 400/mnd.	Kr 6 484 for 2020 vannforbruk i tillegg	Felleskostnader: Kr 4 300/mnd. Vedlikeholdskostnader kr 1 250/mnd.
Eiendomsskatt		kr 650,- for 2020	
Annet	Lager to rom i kjelleren	Mulig m/utleie	Innreder rom i kjelleren
Verdi atkomst-dokument	2 703 500	–	1 677 440
Fellesgjeld	480 000	–	195 216
Antall beboere (trangbodd?)	5 barn, som ikke bor i huset samtidig	To barn	4 barn som bor i huset permanent

For å kvalifisere til startlån skal boligen være egnet for husstanden, *nøktern* og *rimelig* sammenliknet med prisenivået på stedet. Vi kan forutsette at kommunen vurderer boligene som skal kjøpes etter de samme kriteriene.

Nøktern – hva vil det si? Husbanken har alltid satt nøkternhet høyt, for eksempel ved søknad om grunnlån. I en periode mellom 1992 og 2005 var nøktern og god boligstandard sikret gjennom Husbankens minstestandard. Minstestandarden definerte en standard for boliger med to til fire rom. Kravene til boligen som helhet og til de enkelte rom gjaldt hovedsakelig plassbehov i forhold til antall personer boligen var beregnet for. Den definerte kvaliteter som ikke omfattes av byggetekniske forskrifter. Nå er både *nøktern* og *egnet* egenskaper som krever skjønnsmessige vurderinger, og begge er relative og kontekstavhengige. Vi ser at regelverket (se kapittel 3.2, forskrift til startlån og forslag til lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet) inkluderer lokalisering eller nærmiljø i definisjonen av egnethet, i tillegg til *tilfredsstillende* standard og størrelse.

Det er ikke nødvendigvis beliggenhet, størrelse og antall rom som er avgjørende for å definere hva som er nøkternt, men også pris og standard. Det kan være rimelige boliger å finne i et område, selv om det er sentralt og har generelt høyt prisenivå. Ulempen kan da være at boligen skiller seg ut med lavere standard, men fordelene vil være at boligen har potensial for høyere prisstigning enn den ville hatt i et mer perifert område. Potensialet vil være desto høyere jo mer familien legger av arbeid i den, og slik øker boligens standard. Dette gjelder under forutsetning av at boligen er i rimelig god stand, siden beboerne ikke har muligheter til de store investeringene.

Flere av familiene har store barneflokker, men ikke alle familiene bor sammen hele tiden. Dette ser ut til å skille innvandrerfamiliene fra norske eneforsørgere eller samboerpar. For de største innvandrerfamiliene kan det være vanskelig å finne boliger med nok barnerom til alle. En familie med seks barn som bor i huset permanent, vil trenge sju soverom i tillegg til stue og kjøkken dersom alle barna skal ha eget rom. Det er antakelig få boliger av den størrelsen i Kongsvinger. Det fordrer at boligen har en kjellerstue eller annet disponibelt areal som kan ominnredes til barnerom, eller at andre større rom kan deles av med ny skillevegg.

En av familiene mener de har flere soverom enn de har behov for. Foreldrene tenker at barna gjerne kan dele soverom i stedet for å ha hvert sitt. Kommunen selv vurderer i utgangspunktet at barna skal ha egne soverom, men gjør avveininger når ikke alle barna bor i huset samtidig.

Hos familier med "mine og dine barn", gjør NAV en avveining om nødvendig antall soverom sammen med familien.

Kanskje er det verken mulig eller ønskelig å unngå trangboddhet (i henhold til definisjonen, som er ganske smal) for de største barnefamiliene. Det er en avveining om det er viktig for

dem at alle barna har enerom, noe som vil øke prisen og gjøre det vanskeligere å finne stor nok bolig. En av de viktige funksjonene å oppfylle for barna er lekserom, og det kan løses uten at alle har egne rom.



Figur 6.2.2

Planløsning av rekkehus i et borettslag i Kongsvinger (eksempel 1 og 3). Rekkehuset har tre soverom i 2. etasje og mulighet for én eller to ekstra sengeplasser i kjelleretasjen. Slik huset framstår ved salg, har det 4–5 sengeplasser og egner seg for en familie med 3–4 barn. Illustrasjonen er funnet i boligannonse på Finn.

Utleiedel som skattefri bi-inntekt

Flere av boligene kan teknisk sett ha utleiedel. Det kunne vurderes som en inntektskilde i enkelte tilfeller, spesielt dersom familien selv kunne stått for noe av arbeidet. Det forutsetter imidlertid et minimum av investeringer dersom det trengs nytt bad og kjøkken. Investeringen må kunne forsvares økonomisk. Begge funksjonene representerer en høy kostnad per/m², men kan utføres med enkel standard med tanke på utleie til studenter, for eksempel. Utleiedelen må også godkjennes av kommunen. Dette er ikke en mulighet som har vært drøftet i prosjektet, men det er ikke usannsynlig at en som eier, også kan nyttiggjøre seg inntekts- og skattefordelene som utleie av deler av egen bolig er. Det kan innebære at noen barn må dele rom i en periode.

Oppsummering

Fra familiens ståsted gir det å eie bolig en stabil bosituasjon, større bolig og bedre kvalitet enn leid bolig. Det er imidlertid vanskelig å skille hvilke av disse effektene som følger av eierskap, og hvilke som kommer av boligens kvaliteter og beliggenhet, og av at de sammenlikner med sin forrige bolig. Familie B ville for eksempel kunne oppleve mindre stress ved å flytte nærmere sentrum, uavhengig av om de eier eller leier.

Kapittel 7 går nærmere inn på hvilke forskjeller eierskap kan utgjøre.

7. Erfaringer fra eierskap

Dette kapitlet bygger i stor grad på intervjuene med beboerne, men sosialarbeidernes vurderinger er også referert når det er relevant.

Av de 5 familiene som er intervjuet, er det bare én som har bodd i huset de har kjøpt i lang nok tid (tre år) til å kunne trekke slutninger om effektene av eierskap på deres livssituasjon. En av familiene har fem års erfaring med boformen og boligen de lenge hadde ønsket å kjøpe, og fikk kjøpt like etter intervjutidspunktet (september 2020). En av familiene har ikke fått kjøpt ennå, og de to siste hadde bodd i eid hus henholdsvis fire måneder og to uker på intervjutidspunktet.

Betydning og verdi av selveid bolig fra familiens synsvinkel

Hva kan tilskrives at de eier boligen heller enn å leie den? Flere av egenskapene beboerne trekker fram kunne like gjerne være knyttet til en egnet leid bolig av god standard i et ordinært nabolag. Hva er det for eksempel som gjør at familien som har kjøpt boligen de leide, er mer fornøyd med å eie den? For dem er det en drøm som har gått i oppfyllelse: Å eie er noe de alltid har ønsket å gjøre.

Totalt kan vi si at både selveid bolig og egnet utleiebolig med akseptabel standard kan være strategisk virkemiddel for bedre livskvalitet og mestring, noe som understøttes av forskning på boforhold for tidligere kriminelle og rusmisbrukere (Hauge og Støa, 2013).

En familiefar, som fortsatt er på boligjakt, beskriver ulempene ved å bo i en liten kjellerleilighet med fire barn som deler et soverom: "De har ikke egen pult, noen sitter i sofaen, noen på gulvet eller i sengen, og prøver å skrive". Det blir vanskelig å gjøre lekser, noe som igjen kan påvirke skoleresultatene. Far forteller at barna sammenlikner egen tilværelse med vennenes, som har egne soverom, iPad, pc og leker. De ser at hos vennene henger alle tingene pent, og at de kan male i de fargene de ønsker.

Intervjuer observerer at kjellerleiligheten familien bor i er sparsommelig innredet, det ser ikke ut som om de har "bodd seg inn". Det ser ut til å være vanskelig å gjøre kjellerstuen til et hjem.

7.1 Skape et hjem

Et hjem forbindes med trygghet og kontroll (Després, 1991). Det er et sted som beboerne kan prege og endre etter eget ønske, bygge om, male og innrede, vel vitende om at de kan bli boende så lenge de selv ønsker. Stabiliteten og tryggheten som følger av å slippe bekymringen over å måtte flytte i nær framtid er et viktig grunnlag for å skape et hjem. Barna i familie D kjenner en trygghet ved å kunne bo på det samme stedet og beholde relasjonene de har bygget opp i boligens nærområde. De ser derfor på det å eie egen bolig som en slags sikkerhet mot å måtte flytte, og noe som vil skape mer stabilitet for dem og spesielt barna deres.

Stabilitet og hverdagsrytme

Stabilitet er et sentralt aspekt som familiene uttrykker ved å framheve at familien ikke trenger å planlegge for og bekymre seg for sannsynligheten av at de snart skal være på flyttefot. Dette betones som viktig for å gi trygghet og forutsigbarhet for barna og at barna kan beholde og utvikle relasjoner til andre barn og voksne i nabolaget. Familiene framhever at det er viktig at boligen ligger nokså nært et sentrum og at det ikke er for langt til nærmeste busstopp. Flere familier understreker at barna, og også de selv som foreldre, opplever mye glede over å eie sin egen bolig. En mor viste til at barna hennes nå sier:

De sier at nå skal vi ikke flytte, vi skal være med vennene våre.

En annen mor sier:

Det har hjulpet veldig mye på det sosiale for han på 14 år, og det å bli kjent med andre på sin egen alder som han kan være sammen med, i motsetning til før hvor han ikke hadde noen venner.

Hun sier videre:

Jeg merker det veldig godt på barna, bare på skolen for eksempel. I motsetning til der vi bodde før hvor gutten min slet veldig på skolen, så har det gått bare noen uker og alt er helt annerledes. Nå sitter han inne i timen og jobber. Før kunne han niholde seg fast i dørkarmen... fordi han ikke ville gå på skolen.

Hun legger også til:

Nå er det sånn at alle har hvert sitt rom, til og med mora [henviser til seg selv]. Kan ikke huske at det har vært slik før. Nå har alle sitt rom, og barna kan si: "Kom så går vi på rommet". Det gjelder også for minstejenta.



Foto: Åshild Lappegard Hauge

Flere familier framhever også betydningen av boligens kvaliteter som viktig for å etablere gode rutiner i hverdagen. Det blir lettere for familien å samles til felles måltider, og barna kan rutinemessige gjøre lekser, skolearbeid og andre aktiviteter på rommene sine hver for seg eller samles til felles aktiviteter som spill og tv-titting i fellesrom som stue og kjøkken.

Mor i en av familiene trekker fram kvaliteter som størrelsen på rommene og det å ha god plass både ute og inne. Hun er stolt over kjøkkenet, som hun framhever som veldig fint og hvor familien trives godt. Hun viser til funksjonelle løsninger med god plass som viktig for henne, samtidig med viktigheten av å ha gode samlingssteder for familien.

Flere av foreldrene uttrykker at barna er stolte over hjemmet sitt, at det har gode boligkvaliteter med funksjonelle rom som fører til at barna tar med seg venner hjem og kan være på egne rom.

En av familiene uttrykker at det å eie boligen selv vil føre til at de kan tilpasse den i større grad etter egne behov og interesser og få en bedre rytme i hverdagen.

Personlig tilpassing og dekorasjon

En av informantene forteller at hun blir "mer motivert til å ta vare på tingene sine, og holde orden for at det skal se bra ut". Det samme ble funnet av Hauge & Støa (2013), der vanskeligstilte fikk tildelt utleieenheter med høy arkitektonisk kvalitet. De var stolte av omgivelsene, og ønsket å ta vare på dem. Det er også forskning som bekrefter at det er høyere terskel for å gjøre hærverk eller forsøple omgivelser som er ryddige og pene (Keizer mfl., 2008). Det å eie boligen sin vil kunne støtte opp under et langtidsperspektiv på forbedring og ivaretagelse av omgivelsene i større grad enn en leiebolig.

En mor forteller:

Barna vil gjerne ha egne farger på soverommet og vil henge ting på veggen. I leieboligen kan vi ikke gjøre dette siden eier vil kanskje ikke godta det. Men i vår egen eiebolig kan vi gjøre det. Det blir en annen følelse. Vi eier boligen og vi må passe på den. Også barna blir tryggere. I vår leiebolig hører jeg naboer snakke, og naboer hører meg snakke. Det er ikke bra.

Familiene uttrykker at det å eie boligen gjør at de kan tilpasse og endre på boligen slik at den passer deres egne behov og smak. Slik vektlegger de at boligen blir mer personlig for barna sine og at barna og familien da trives bedre. Som en annen innvandrerfamilie uttrykte:

Når man eier og vil male for eksempel på barnerommet så kan man gjøre det, du kan velge hva slags farge du vil. Rommene blir mer personlige for barna, og da trives de bedre. Hvis du ikke eier, kan du ikke gjøre hva du vil.

Sitatene viser hvordan det å skape et hjem gjennom fysiske tilpasninger og dekorasjoner er vesentlig for trivsel og selvfølelse, noe som er viktig for å utvikle barns skoleferdigheter og deltakelse i videre utdanning og arbeidsliv. Det kommer videre tydelig fram hvordan også foreldrene føler større motivasjon til å lære norsk og har forhåpninger om å lettere kunne få en fast jobb.



Foto: Ashild Lappegard Hauge

Behovet og ønsket om å skape et hjem kan forstås som en viktig og særlig prekær prosess knyttet til lavinntektsfamiliers opplevelse av tilhørighet, livskvalitet og mental helse. Å skape et hjem er en prosess som har sentral betydning for tilhørighet, identitet, livskvalitet og helse (Grønseth mfl., 2016; Grønseth & Thorshaug, kommer 2020). I tilknytning til mange lavinntektsfamiliers livskvalitet kan vi forstå hjem like mye som uttrykk for "der du kommer fra" som "dit du er på vei", siden historier og hendelser i fortiden ofte ønskes skjult selv om det er nøkkelen til å få tilskudd og deltakelse i "Eie først"-prosjektet. Med dette kommer det fram at hjem ikke bare er et sted, men like mye det "å være sammen med andre". Altså er hjem ikke bare hvordan vi bygger og dekorerer det, men hvordan vi opplever oss selv og fungerer som person knyttet til hvordan vi kan "føle oss hjemme". Slik blir hjem viktig for tilhørighet, mestring og positiv livskvalitet, samtidig som hjem også kan innebære det motsatte: marginalisering, utenforskap og mentale vansker. I utforsking av boligforhold og hjem blant lavinntektsfamilier kan vi dermed se hvordan en sårbarhet utvikler seg innenfor materielle og institusjonelle rammer som setter betingelser for familienes kapasitet og mulighet til å skape hjem og tilhørighet.

Ved å peke ut sammenhenger mellom opplevelser og prosesser knyttet til å skape og leve i bolig og hjem kommer det også til syne hvordan boligpolitikk for lavinntektsfamilier har betydning for evnen til å mestre livet slik det inkluderer utdanning, arbeid og helse, og påvirker barns oppvekst og framtidig livskvalitet.

Vi ser tydelig i sitatene og analysen over hvordan det å skape hjem og tilhørighet er relasjonelt og knyttet til "å være sammen", slik det gir følelse av selv- og gruppeidentitet og tilhørighet. Forskning viser at opplevelse av tilhørighet kan gi økt deltakelse på sentrale arenaer og bidra til bedret helse og total livskvalitet (Anton & Lawrence, 2014; Jacobs, 1993, s. 138).

7.2 Tilhørighet og livskvalitet

Det å inngå og være del sosiale relasjoner og nettverk er sentralt for opplevelse av livskvalitet og påvirker individers helse (Barstad & Sandvik, 2015, s. 8). Familiene som inngår i prosjektet "Eie først" opplever at de blir en del av et nabolag der de ikke skiller seg ut og unngår stigmatisering som ofte følger med det å leie kommunale boliger. I små kommuner bor flyktningene oftest som alle andre, ifølge Søholt mfl. (2018).

En av familiene sammenlikner seg med de andre som bor i nabolaget, og opplever at de skiller seg ut, blant annet fordi de mangler vinterhage, noe flere naboer har. Dette oppleves som å skape begrensninger både privat og sosialt fordi de ikke kan grille eller ha grillfest slik som naboene. Også barna merker at de skiller seg ut, og har et ønske om å gjøre som de andre. Familien ser for seg at det å eie vil bidra til at sosiale skiller viskes ut. Da tenker de at de vil ha mulighet til å bygge ut terrassen, ha grillfest og gjøre som de andre i nabolaget gjør. Når de leide, var det lite de kunne gjøre med utforming av boligen, og de opplevde at det var tydelig for andre som gikk forbi at de bodde i en kommunal bolig. Det at boligen skiller seg fra de andre i nabolaget, kan bidra til en opplevelse av utenforskap, i tillegg til at familien har opplevd en viss grad av stigma knyttet til det å leie en kommunal bolig. Nå som de har kjøpt boligen, har de fått hjelp til å innhente pristilbud og skal i gang med oppussing av boligen.

En av familiene, som har kjøpt enebolig, forteller om naboer som er behjelpelige med praktiske oppgaver.

Det som har vært veldig fint, er at når vi for eksempel hadde litt utfordringer med hvordan vi skulle klippe gresset, så kom naboen bort til oss og viste oss hvordan vi skulle gjøre det. Samtidig kommer det folk bort for å prate med oss, noe jeg synes er veldig fint.

Familien setter pris på at naboer kommer bort for å prate med dem og at de har en bolig med tilstrekkelig oppholdsrom til at barna har plass til å leke.

En av de andre familiene har allerede etablert et sosialt nettverk der de bor, og den sosiale tilhørigheten har stor betydning for dem. De opplever støtte i nabolaget og at de er del av et fellesskap, de har god kontakt med venner og naboer i borettslaget. Det å ikke skulle kjenne noen ser de på som vanskelig. Ved at de nå eier, kjenner de på tryggheten av at de kan fortsette å bo på samme sted og at verken de eller barna må bryte opp sine sosiale nettverk.

Informantenes opplevelse av å *endre status* fra å være leietaker til å bli boligeier er sentral for hvordan de ser på seg selv, og deres opplevelse av å høre til. Dette samsvarer med tidligere forskning (Vassenden, 2014). De har kunnet velge boligen selv, og det er kanskje en av de viktigste kvalitetene ved boligen.

I denne sammenheng kan man spørre seg om det er viktig å eie boligen for å oppnå integrering? Vi ser i det familiene forteller, og som også sosialarbeidere som er involvert framhever, at estetisk og teknisk standard har symbolsk betydning for opplevelse av å bli vurdert som likeverdig med andre grupper i samfunnet (Hauge mfl., 2017). Johannesen (2017) påpeker også viktigheten av lokalisering av boliger i en artikkel om normalisering og integrering. Boligens kvalitet og lokalisering kan spille sammen og ha betydning for livskvalitet og opplevelse av inkludering i samfunnet.

7.3 Autonomi og framtidstro

Flere av familiene som i dag er deltakere i prosjektet, er flyktninger. Vi kan anta at flere av dem har lite å bygge videre på, verken stedstilhørighet, materielle goder eller sosiale nettverk. Prosjektet ser ut til å gi dem fornyet håp og tro på framtiden.

En far med innvandrerbakgrunn forteller:

Egentlig hadde jeg ikke erfaring, for jeg har aldri vært eier før. Men, jeg har en følelse av at barna blir tryggere. Og det påvirker motivasjon til å gå på skole og lykkes, fordi de ser nå at vi har eget hus, vi har det bra og trives veldig godt. Kanskje det påvirker barnas framtid.

Han reflekterer over at det kanskje også vil påvirke barnas framtid, et håp som blant annet støttes av Von Simson og Umblijs (2019), som dokumenterer at det er sammenheng mellom boligsituasjon og skoleresultater.

Informantene trekker fram bedre samarbeid med naboer, skole og barnehage, at barna tar med venner hjem.

Det viktigste er våre barn – hvis våre barn har det bra, så har vi det også bra.

Det kommer fram at flere av foreldrene blant innvandrerfamiliene har store ambisjoner for sine barn, at de skal studere, få en "ordentlig" utdanning og nå høyt. Disse ambisjonene kan antagelig bidra til økt motivasjon hos foreldrene, og være en suksessfaktor for Eie først.

Økt motivasjon

Sosialarbeiderne ser en betydelig økning i motivasjon for arbeidsrettede tiltak og arbeids trening hos deltakerne. Dette bekreftes av foreldrene selv. I en av familiene er begge foreldrene i tiltak, de møter opp og mor er fast bestemt på at hun skal ut i arbeidslivet så snart hun får anledning. Foreldrene forteller at de opplever økt kapasitet til utdanning og jobb.

Familien beskriver økt livskvalitet fordi de føler seg trygge på det de framhever som aller viktigst for dem, nemlig barnas nåværende og framtidige sosioøkonomiske forhold.

Hos den første familien som kjøpte hus, skjedde det ifølge Husbanken og sosialarbeiderne i kommunen en umiddelbar positiv virkning. Far ønsket å skaffe seg jobb med det samme og kom i tiltak like etter kjøpet. Det ga både kommunen og Husbanken et viktig insitament til å utvikle modellen videre.

En mor med innvandrer bakgrunn uttrykker:

Dette prosjektet [Eie-først] er veldig viktig, spesielt for innvandrere og flyktninger. Det kan gi oss mer motivasjon til å lære norsk, at vi behersker å snakke norsk. Da kan vi også lettere finne fast jobb. De er viktig for oss. Min mann vil helt sikkert finne jobb.

I en annen familie forteller foreldrene om gleden barna uttrykte da de skjønte at de skulle få kjøpe huset de bodde i. På forhånd hadde foreldrene forventninger om at relasjonen med barna ville påvirkes positivt av å endelig skulle eie selv. Det ser ut som om egen selvfølelse vokser ved at de kan tilby sine barn en barndom i selveid bolig.

En eneforsørger uttrykker at det å eie egen bolig kan være krevende og føles overveldende, men at det også gir en følelse av mestring å ha kontroll over egen økonomi. Ansvarsfølelsen knytter seg både til økonomi og til det å skape et hjem. Med en egen bolig følger et større ansvar, og moren uttrykker stadig respekt for den nye boligen. Dette kan komme av at den nye boligen holder en høyere standard enn hun er vant til: "... Er litt sånn redd for at ting skal bli ødelagt og sånne ting i forhold til før liksom, for da bodde vi jo i det rottereiret".

7.4 Økonomi

Et viktig mål for prosjektet er at deltakerne kommer i arbeid og blir selvhjulpne. Flere av deltakerne er under arbeidsavklaring og får en statlig ytelse for det. Andre er i ulike tiltak

gjennom NAV. Inntektene deres varierer fra måned til måned. Alle utenom en av familiene har hatt behov for sosialstønad i perioder for å supplere inntektene.

Hos familien som har bodd lengst i eget hus, har far mistet jobben som følge av nedbemanning knyttet til Covid-19. Likevel, har han ikke mistet motet. Medvirkende årsaker til det er at han har fått gode skussmål fra arbeidsgiveren og vet at han vil få hjelp av NAV til å finne ny jobb. Men på intervjuetidspunktet er økonomien anstrengt, og familien har ventet på dagpenger og sosialstøtte i flere uker. Han legger ikke skjul på hvor bekymret han er over ikke å kunne betale ned på boliglånet, og hvor frustrert han er over at dagpengene er forsinket. NAV hjelper ham med å betale rentene. Det kommer fram at han er glad for å ha nok til mat til barna, men utstyr til dem ved skolestart har det vært vanskeligere med. Han kjenner på at sønnen ønsker seg nye fotballklær, som de andre på laget, uten å kunne få det. I tillegg har familien utgifter til medisiner. Familiefaren har fått låne penger av venner i den vanskelige perioden.

Økonomi er nært knyttet til følelsen av mestring for flere av beboerne. For en av familiene ser økonomi ut til å være den viktigste egenskapen knyttet til det å eie, ettersom økonomisk trygghet er utgangspunkt for alle de andre kvalitetene ved eierskap.

Lavere boutgifter og forventninger om bedre privatøkonomi

Informantene vurderer kjøp som mest hensiktsmessig når det gjelder egen privatøkonomi. De ser at månedlige utgifter ved leieforhold er større enn om de selv eier boligen, gitt en bolig av samme størrelse.

Dette kommer til uttrykk i hva et foreldrepar med innvandrerbakgrunn sa:

Dersom vi leier, så blir bare pengene borte, mens hvis vi eier, så blir det på en måte vårt og vår eiendom, så det kan hjelpe barna våre. Det virker sånn at det er dyrere å leie enn å eie, da er det kanskje greit å ha egen bolig slik at det blir mindre utgifter.

De fortsetter:

Det er jo egentlig veldig fint å ha en kapital, vi gjør dette for barna våre og det kan hjelpe barna våre senere. Nå har vi jo to barn, så hvis vi tenker langsiktig, så kan det hjelpe barna våre slik at de kan ta over huset.

Her kommer det også fram at foreldrene ser for seg at deres barn gjerne blir boende i Kongsvinger, noe som kan tyde på at eierskap til bolig bidrar til sosial deltakelse og følelse av tilhørighet.

Som vist i kapittel 4 er det relativt sett mer å betale for leie i rurale enn i urbane strøk. En årsak til det er et lite utviklet leiemarked i distriktene. Det kan bety at det lønner seg enda mer å eie enn å leie i rurale områder, noe som taler for modellen "Barna først". Vi kan likevel anta at det er stor forskjell på husleienivået sentralt i Kongsvinger og i periferien.

En av familiene ble intervjuet mens de ennå leide boligen de nå har kjøpt. Da så de for seg at det ville ha en positiv innvirkning på deres økonomiske situasjon om de fikk kjøpe en bolig. De opplevde det som lite gunstig å leie – å eie selv ville være en investering (av penger de ikke har?). De har vært opptatt av at man betaler mer dersom man leier, og at de dermed vil kunne spare når de nå eier egen bolig, og dermed få sjansen til å forbedre sin økonomiske situasjon. De nevner ingen ulemper knyttet til økonomi når det kommer til å eie.

De har sett for seg at eierskap vil påvirke deres følelse av autonomi, og at det gir dem flere valgmuligheter og en større grad av kontroll og selvbestemmelse; de råder over seg selv og sine penger.

Når du leier, det er som å kaste penger ut av vinduet ... Når du eier, er det dine penger, ikke sant, hvis du kjøper selv, kan du for eksempel selge huset.

Sitatet viser framtidstro, og tro på at de skal klare å nedbetale avdragene når den tiden kommer, eller at de ikke helt oppfatter omfanget av prosjektet de har begitt seg ut på.

Det viser seg imidlertid å være mange budgivere på eneboliger av den størrelsen de trenger og med den beliggenheten de ønsker. Flere av salgene den siste tiden har foregått med nervepirrende budrunder, og boligene er solgt godt over takst. Det er fare for at denne utviklingen kan påvirke målgruppas muligheter til å kjøpe de boligene som er best egnet for dem.

Risikoen for ikke å kunne betjene lånet er det ingen av informantene som nevner, utenom familien som har mistet inntektsgrunnlaget. Familiefar E uttrykker derimot stor uro for sviktende inntekter over flere måneder, se punktet nedenfor om økonomi. Bekymringen for betjening av boliglånet er ellers liten sett i forhold til bekymringen over å måtte flytte på kort varsel. En av beboerne som er intervjuet, er gjennomgående fornøyd med den nye boligen og alt det positive den fører med seg, og nevner ingen mulige utfordringer ved å eie (Shaw, 2004). Det er litt usikkert om språkproblemer har gjort at han ikke har fått med seg informasjonen han fikk i forkant av kjøpet, eller om det kan ha oppstått misforståelser under intervjuet.

En investering for barnas økonomiske framtid

Flere av informantene nevner arv som en positiv side ved eierskap. Det å eie bolig selv vil gjøre det mulig for barna å arve en bolig som kan gi dem økonomisk trygghet og en kapital for framtiden. Dette støtter funn hos Vassenden (2014) om at arv er en viktig grunn til at en ønsker å eie boligen sin.

Foreldrene i familiene er svært opptatt av barna og deres framtid. Det kommer fram at nettopp det er en sentral grunn for dem til å eie boligen selv. Det viser også at de har tro på at de vil klare å nedbetale gjelden. I det minste er det et sterkt insitament for å gjøre det.

En bolig representerer en formue som kan gå i arv på lang sikt, men bare under forutsetning at gjelden eller store deler av den er nedbetalt. I de tilfellene hvor familien har mange barn, vil det heller ikke bli noen stor sum på hver av dem. Det kommer ikke fram i intervjuene om drømmen om å gi barna en boligarv handler om en ide og en følelse ved det å eie, eller om de har reflektert over hva boligarven i praksis vil kunne utgjøre for barna. Endring av sosial status og at barna kan arve eid bolig kan ha særlig betydning for innvandrerfamilier med tanke på at eierskap gjør at de bor slik som majoriteten - og at det å kunne ha arv å gi videre har særlig betydning når de som migranter/flyktninger ofte har mistet "alt".

8. Refleksjoner over prosjektet "Eie først / Barna først"

8.1 Nabolagets betydning for sosial kontakt viktigere enn å eie?

Informantene som har kjøpt boligen de leide i fem år, har åpenbart funnet viktige kvaliteter i nabolaget og ser et potensial i selve boligen. Vil naboene forandre syn fordi de er blitt eiere? Eller er det eget syn på seg selv som endres, og som gjør at de kanskje møter naboene på en ny og mer likestilt måte?

De vi har intervjuet som har kjøpt bolig, er svært positive til den nye boligen og nærheten til sentrumsfunksjoner. Flere av kvalitetene som blir trukket fram som en forbedring i bolig-situasjonen, kunne antakelig vært innfridd også med bedre og større utleieboliger i ordinære boligområder med kort avstand til sentrumsfunksjoner. En forklaring på hvorfor de har fått det bedre kan derfor være selve lokaliseringen eller at de endelig har en bolig som er stor nok for familien. Det er usikkert om det er selve boligen eller det at de eier den som er det viktigste. Det kan se ut som om det å være leietaker i en norsk kontekst i seg selv kan være stigmatiserende. Bostabilitet og en egnet bolig i et godt nabolag er sentrale kvaliteter for familiene i undersøkelsen. Dette er kvaliteter det bør være mulig å oppnå også ved leie dersom det utvikles modeller for langsiktig leie.

Likevel er det aspekter ved eierskap som det er verdt å trekke fram i "boligeierlandet" Norge. Deltakernes opplevelse av å endre status fra å være leietaker til å bli boligeier ser ut til å være viktig for eget selvbilde, sosial posisjon og tilhørighet, uavhengig av kvalitetene i nabolaget og boligen. Så lenge boligstrukturen i Norge i hovedsak er basert på å eie, vil "Eie først" og det å eie egen bolig kunne ha en integrerende funksjon og gi større følelse av tilhørighet og identitet knyttet til majoritetsbefolkningen og storsamfunnet.

"Etablererbolig", kjøp av bolig uten egenkapital

Flere kommuner tilbyr ulike modeller for kjøp av bolig uten egenkapital. For eksempel kan ordningen *etablererbolig*, som er det kommunale foretaket Stavanger boligbygg har innført, være en interessant modell i forbindelse med Kongsvingers videre arbeid med boligsosial plan. Det er en modell som tillater en god blanding av familier, ikke så ulikt det som skjer i noen sentrale nabolag i Kongsvinger.

Kommunen er en aktiv part som planlegger og bygger nye rimelige boligprosjekter. Boligene tilbys til personer som ikke eier eller har eid bolig tidligere, og hovedmålgruppa er småbarnsfamilier. Det er ingen krav til egenkapital ved kjøp. Forutsetningen er at kjøper må kunne *betjene* de månedlige låne-kostnadene. Boligene er finansiert delvis gjennom Husbanklån og delvis med kommunalt startlån.

Ved ferdigstillelse av boligene etablerer Stavanger boligbygg et *borettslag*, og boligene avhendes til borettslaget. Det er satt opp en rekke vilkår for tildeling, og det samarbeides med kommunens bolig-kontor ved tildeling. Billigere boliger oppnås gjennom et stort antall like boliger, der kommunen er kontraktspart ved bygging, i tillegg til liten egeninnsats fra kjøper (legge gulv og lister).

Borettslaget får om lag 30 % "leie til eie"-boliger, der det inngås avtaler om opsjon til å kjøpe. Kommunen kjøper tilbake "leie til eie"-boligene dersom leietaker ikke har innfridd opsjonen innen seks år.

Figur 8.1.1: Kort beskrivelse av etablererbolig i Stavanger

8.2 Suksessfaktorer

En fleksibel modell

Modellen er fleksibel i den forstand at bestemmelser i startlånet tolkes med et åpent sinn og til fordel for kjøperne. Kommunen strekker seg langt, for eksempel når det gjelder hvilke inntekter som kan medregnes som grunnlag for startlånet, og hvordan de ser på kalkylen av forbruksutgifter. De bruker SIFOs anslag som retningsgivende, men ikke avgjørende, for beslutningen om startlån. Kongsvinger kommune vurderer et helhetsbilde av familiens

faktiske utgifter (inkludert husleien de har betalt til nå), deres forbruksnivå, gjeldshistorikk og mulige inntekter. I kommuner som krever fast inntekt og avklarte trygdeytelser, er det ifølge Husbanken fortsatt et stort antall avslag som begrunnes i manglende evne til betjening.

Boligen og hvor den ligger kan heller ikke betraktes isolert fra tjenestene, tjenesteyterne og beboernes innstilling og forutsetninger.

Har jo veldig tro på en sann type tilnærming overfor en del barnefamilier, men jeg er jo opptatt av å si at det er en del ting som skal på plass for at dette skal kunne fungere, og det er kanskje ikke alle det passer for heller. At man egentlig må ha et litt sann spekter av ulike tilnærminger når det gjelder dette med å kjøpe bolig fordi familier er forskjellige. Ansatt i Husbanken

Kommunens mål om å ikke være regelorientert, men løsningsorientert og kreativ fordrer grundig og helhetlig kunnskap om alle virkemidler fra Husbanken, i tillegg til god oversikt over boligmarkedet og boforhold i kommunen, samt mulighetene på arbeidsmarkedet. For å kunne tilpasse modellen til hver deltakende familie kreves også en individuell tilnærming og fortrolig kjennskap til dem. Tverrfaglig og tverretattlig samarbeid i kommunen er derfor grunnleggende for prosjektet.

Fleksibiliteten kan også ligge i oppfølgingen fra kommunens side eller i boform og boligtyper som kan velges. For å kunne velges, må de også være tilgjengelige på boligmarkedet i Kongsvinger. Det kan være at økt tilbud i borettslag eller helt nye tilbud om bofellesskap for eksempel kunne avhjelpe situasjonen. Om det ikke kan forventes at målgruppa for "Eie først" har bofellesskap som sitt første valg, kan andre på boligmarkedet likevel være interessert. For eksempel kan det bygges nye sentrale boliger med høy brukskvalitet for eldre, som det er gjort i Vegårshei eller Iveland. Det kan føre til at flere boliger som passer for målgruppa for "Eie først" blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Et velfungerende boligmarked

Vi ser at pris er et viktig kriterium ved valg av bolig. Det siste året er det ifølge informantene fra kommunen en tydelig tendens til at boliger i Kongsvinger selges mye over prisantydning. Gjennomgangen av statistikk i kapittel 4 viser også at boligprisene i Kongsvinger har steget relativt mye i forhold til andre byområder i innlandet. Mulighet for egen bolig er avhengig av at det er et tilstrekkelig stort tilbud. Når mange ulike grupper har samme preferanse om å bo sentralt, øker konkurransen og prisene stiger, med den konsekvens at en viktig forutsetning for prosjektet endres (rimelig bolig). Det kan derfor være at framtidige deltakere må ta til takke med boliger som ligger lengre fra tettsteder og sentrumsfunksjoner enn de boligene som er kjøpt til nå. Eller det kan gå utover standarden og størrelsen på boligene, noe som igjen kan påvirke modellen i negativ retning, gitt at standard og størrelse er viktige for å nå målet om arbeidsdeltakelse.

Om prisutviklingen fortsetter i samme retning, kan det derfor bli nødvendig med enda større fleksibilitet i modellen og tilpasninger av hvordan den organiseres videre. Det er heller ikke urimelig at familiene kan akseptere en mindre bolig uten at det går utover resultatene av prosjektet, så lenge boligen er bedre enn den de flytter fra.

Kompetanse og engasjement

Flere sentrale ildsjeler har bidratt til utforming av prosjektet med god støtte fra Husbanken. Initiativtakerne i kommunen kjennetegnes av stort engasjement, god kunnskap om kommunen og den aktuelle beboergruppa, både generelt og på individnivå, kunnskap om bolig- og arbeidsmarkedet, og ikke minst en sterk vilje til at prosjektet skal lykkes.

Våre funn støtter Moldens (2018) funn om at kommunene opplever å bli stimulert til nytenking i boligsosialt arbeid gjennom Husbankens programarbeid. Vi kan imidlertid tilføye at utvikling

av modellen "Eie først /Barna først" også ser ut til å ha stimulert Husbanken til nytenking. I dette tilfellet har en fruktbar dialog mellom kommunen og Husbanken lagt til rette for utprøving av modellen.

Kompetansen i kommunen er tverrfaglig og inkluderer økonomi i tillegg til sosialfaglig kompetanse, noe som viser seg å være sentralt for prosjektet i forbindelse med blant annet utvelgelse av deltakere. Kunnskapen ser imidlertid ut til å være personavhengig og derfor sårbar.

8.3 Konklusjoner

Prosjektet undersøker en utradisjonell tilnærming til boligsosialt arbeid: å se på hvordan boligeie kan påvirke vanskeligstilte barn og familiemedlemmers livskvalitet og dermed bidra til mål om at disse familiene blir selvhjulpne og levedyktige som enhet.

Kommunen har gode rutiner for utvelgelse av familier og systematisk oppfølging. Flere ildsjeler i kommunen engasjerer seg for å nå målsetningene i prosjektet om å hjelpe økonomisk vanskeligstilte familier inn i boligeiernes rekker og slik skape en solid plattform for autonomi, mestring, tilhørighet, sosiale relasjoner, skoleprestasjoner og arbeid. En viktig forutsetning for modellen er at foreldrene kommer i arbeid. Modellen forutsetter en viss langsiktighet – de har åtte år på seg til å se om det gir resultater.

Fra NAV bekreftes de samme positive effektene som familiene uttrykker. Sosialarbeiderne ser positive resultater for de fleste familiene som har vært med. Fire av de fem første deltakerne har kjøpt bolig. En sjetten familie har nylig flyttet inn i enebolig. I deres tilfelle har prosessen gått raskt. To nye familier vurderes for full deltakelse i løpet av året, på én betingelse: at de får kontroll på tidligere opparbeidet gjeld.

Med unntak av en familie som har bodd tre år i huset sitt, har familiene for kort botid til at det er mulig å trekke klare konklusjoner om effekter. En må forvente at målene kan ta tid å nå, det er et langsiktig prosjekt. Det vil heller ikke nødvendigvis være en jevn oppadgående utvikling. Det må regnes med perioder med stagnasjon eller til og med tilbakegang. Prosjektet viser et eksempel på at det ikke er gitt å beholde jobben, selv med både arbeidslyst og pågangsmot. Følelsen av å være tilbake til start kan være vond å akseptere, men det betyr ikke at modellen ikke er holdbar. Modellen må kunne ivareta slike hendelser. Videre er det ikke gitt at modellen passer for alle, og det må derfor være høyde for at ikke alle familiene oppnår de ønskede målene.

Så lenge boligstrukturen i Norge i hovedsak er basert på å eie, vil "Eie først" og det å eie egen bolig kunne ha en integrerende funksjon for innvandrerfamilier og gi større følelse av tilhørighet og identitet knyttet til majoritetsbefolkningen og storsamfunnet.

Studien viser et eksempel på at flyktningfamilier hvor foreldrene ikke har arbeidsevne og heller ikke får uføretrygd i praksis er utelukket fra deltakelse i "Eie først". Det betyr at de er dømt til et liv "på utsiden" og "på sosialen", men det er like fullt viktig å skape gode betingelser for barna i disse familiene. Derfor er det nødvendig å utvikle gode alternativer til eiermodellen.

Undersøkelsen viser, sammen med tidligere forskning, at boligens kvaliteter og beliggenhet samvirker med, og påvirker, familienes sosiale posisjon og opplevelse av hjem, tilhørighet, identitet, livskvalitet og mulighet for mestring og autonomi. Videre ser vi i vårt materiale at dette har særlig stor betydning for barnas utvikling, skolegang og vennskap.

Implikasjoner for praksis

"Eie først" er en modell som trolig passer best i småbyer og rurale områder, hvor kommunen har god oversikt over aktørene i boligmarkedet og behovene til vanskeligstilte innbyggere. For

å kunne vurdere hvilke sjanser deltakerne i prosjektet har til å bli selvhjulpne, må sosialtjenestene også ha god kjennskap til arbeidsmarkedet i kommunen og hvilke reelle muligheter de aktuelle deltakerne har til å skaffe arbeid.

"Eie først" ser ut til å kreve et godt samarbeid mellom ulike aktuelle kommunale tjenester som NAV (også internt i NAV, mellom de statlige og kommunale ansatte), barnevernet og kommunelegen. Det kan også være nyttig med et fokus på samarbeid med flyktningkontor eller flyktningkoordinator med tanke på at flere av familiene i "Eie først" er flyktninger.

Et viktig moment er nødvendig kunnskapsoverføring internt i kommunen slik at den allsidige kompetansen og metoden som er utviklet, fortsatt kan brukes inn i prosjektet uavhengig av om ildsjelene forsvinner. Utvikling av verktøy kan være et svar på dette, for eksempel verktøy for oppfølging av vedlikehold som den ene sosialarbeideren etterlyser, samt sjekklister og prosessveiledere. Men arbeidet med "Eie først" krever mer enn praktiske verktøy. For at det skal lykkes, kan det se ut til at det kreves en helt spesiell interesse for å engasjere seg i familienes opplevelser og vansker. I Kongsvinger fins det en vilje og tidsmessig romslighet som gir anledning til å forstå og imøtekomme individuelle familiers særlige situasjon og behov. Dette er selvsagt en vanlig føring for sosialt arbeid og barnevernsarbeid, men vi antyder at dette blir særlig viktig i "Eie først", med sine komplekse og krevende ambisjoner.

Vi har sett at det i noen situasjoner kan bli aktuelt å vurdere leie av egnede boliger som en løsning for at familiene skal kunne komme videre. Det kan være flere grunner til at de ikke finner et kjøpsobjekt, for eksempel økt konkurranse om den type boliger de ser etter. Det ligger imidlertid få insitamenter i å vedlikeholde og ta vare på en utleiebolig, som i utgangspunktet har lav standard, så lenge leieavtalene er korte. Det kan også se ut som om kommuner i mindre grad er opptatt av å vedlikeholde slike boliger. Å tilby lengre leiekontrakter enn tre år og åpne for å gjøre enkle tilpasninger i boligen, for eksempel å male vegger med egenvalgte farger, fjerne en vegg eller sette opp en ny, ville svart på flere av informantenes ønsker. Det kan også være det som skal til for at boligen holdes i stand. Det er heller ikke urimelig å tenke at kommunen kan følge opp vedlikehold av kommunale utleieboliger på samme måte som eierboligene følges opp.

Det kan se ut som om modellen "Eie først" på kort sikt bør kunne:

- ta høyde for endrede forutsetninger, for eksempel økning av boligprisene
- prøve ut alternative utleiemodeller med større opplevelse av "eierskap" for leieboerne, med lange kontrakter og flere muligheter til å gjøre endringer

Resultatene i rapporten støtter opp om kommunens mål om å utarbeide en bærekraftig boligplan i tråd med den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk. At kommunen bygger opp et leiemarked kan bidra til større fleksibilitet i "Eie først"-modellen og supplere den. Dersom kommunen i samarbeid med utvalgte utbyggere utvikler nye eller eksisterende boligområder, kan det bli enklere for lavinntektsfamilier å få tilgang til egnede boliger med lav leie og lange kontrakter.

Prosjektet "Eie først" har i Kongsvinger fått navnet "Barna først" for å understreke prosjektets betydning for å ivareta barns oppvekst og omsorg. I denne rapporten har vi brukt betegnelsene om hverandre, som de også blir brukt om hverandre i andre dokumenter og fora. Det kan hende at betegnelsene i framtiden kan dekke to ulike varianter av modellen:

- "Eie først", med en rendyrket eierlinje
- "Barna først", hvor eierlinja nedtones til fordel for gode boliger i gode nabolag og uavhengig av disposisjonsform

Videre forskning

Rapporten gir et øyeblikksbilde av modellen "Eie først" i Kongsvinger. Den kan ses på som et forprosjekt og et nødvendig grunnlag for nye studier av modellen etter to-tre år, 8 år og gjerne senere. Da vil det være flere deltakere og flere erfaringer å bygge på, og det vil være spesielt interessant å følge de første familiene som har vært med. Et treårsperspektiv er antakelig nødvendig for å kunne vurdere konkrete effekter av prosjektet på privatøkonomi, arbeidsdeltakelse, utdanning og skolegang. I tillegg vil det være interessant å sammenlikne "Eie først/Barna først"-modellen med erfaringer fra lavinntektsfamilier som bor i egnede leieboliger eller i leieboliger hvor det legges opp til framtidig eie.

Rapporten viser også et behov for mer forskning på sentrale aspekter ved bolig og boforhold som påvirker familier og barns hjem, sosiale posisjon, autonomi, tilhørighet, mestring og livskvalitet.

I mellomtiden ville det være hensiktsmessig å undersøke hvilke roller sentrale aktører på boligfeltet, både private og offentlige, i det alminnelige boligmarkedet og blant dem som ivaretar de boligsosiale løsningene, har og kan få i utviklingen av "Barna først"-modellen i et videre perspektiv. Her er det spesielt interessant å se nærmere på boligstiftelsens og eiendomsavdelingens rolle i kommunene. En sammenlikning med andre kommuner hvor boligstiftelser og eiendomsavdelinger har en tydelig rolle i boligutviklingen kan også være hensiktsmessig. For at arbeidet skal kunne oppskaleres, vil det for eksempel være nødvendig å dokumentere godt innarbeidede prosedyrer og evaluere resultater. Til det trengs det å utvikle indikatorer, noe som kan være mål for videre forskning.

Undersøkelsen viser at det er lite forskning på nabolag i småkommuner – det vi vet er i hovedsak fra byer og mer urbane strøk. Følgende temaer kan være aktuelle:

- skolens betydning som arena for sosiale relasjoner i nabolag på småsteder
- barnas rolle som agenter for integrering
- kjennetegn på såkalt belastede nabolag i små kommuner, og hvordan de oppleves av dem som bor der

9. Referanser

- Aarland, K., & Reid, C. K. (2018). Homeownership and Residential Stability: Does tenure really make a difference? *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 165-191. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1397927>
- Aasland, S. G. (2019). *Det trengs en landsby : Hvordan familie, skole og nabolag påvirker våre barns fremtid*. Oslo: Res publica.
- Andersen, B., & Brattbakk, I. (2017). *Oppvekststedets betydning for barn og unge : Nabolaget som ressurs og utfordring*. Oslo: 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/https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2014.10.007>
- Awan, Schneider, & Till. (2009). *Spatial Agency: Other ways of doing architecture*. London: Routledge.
- Barne- og familiedepartementet. (2020). *Like muligheter i oppveksten. Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020–2023)*. https://www.regjeringen.no/contentassets/bb45eed3479549719fb14c78eba35bd4/strategi-mot-barnefattigdom_web.pdf
- Barstad, A., & Sandvik, L. (2015). *Deltaking, støtte, tillit og tilhørighet :En analyse av ulikhet i sosiale relasjoner med utgangspunkt i levekårsundersøkelsene*. Statistisk sentralbyrå. <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/deltaking-stotte-tillit-og-tilhorighet/Deltaking>
- Barvik, H., & Flåto, M. (2018). *Housing First i Norge – En oppsummering av kunnskap om Housing First-tiltak i Norge*. Husbanken <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/housing-first-i-norge>
- Bech-Danielsen, C., & Stender, M. (2017). *Fra ghetto til blandet by: Danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder*. København: Gads forlag.
- Blunt, A., & Dowling, R. (2006). *Home*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203401354>
- 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>
- Bourdieu, P. (1999). *The Weight of the World : Social suffering in contemporary society*. Cambridge: Polity Press.
- Braun, V., & Clarke, V. (2012). *Thematic Analysis*. In H. Cooper, P. M. Camic, D. L. Long, A. T. Panter, D. Rindskopf, & K. J. Sher (Eds.), *APA Handbooks in Psychology®. APA handbook of research methods in psychology, Vol. 2. Research designs: Quantitative, qualitative, neuropsychological, and biological* (p. 57–71). American Psychological Association. <https://doi.org/10.1037/13620-004>
- Bøe, T. (2015). *Sosioøkonomisk status og barn og unges psykologiske utvikling: Familiestressmodellen og familieinvesteringsperspektivet*. Oslo: Helsedirektoratet. <https://www.helsedirektoratet.no/>

- Colic-Peisker, V. & Johnson, G. (2010) Security and Anxiety of Homeownership: Perceptions of middle-class Australians at different stages of their housing careers, *Housing, Theory and Society*, 27:4, 351-371.
- 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>
- 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>
- Departementene. (2020). *Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)*. Hentet 05.06.2020 fra https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf
- Després, C. (1991). The Meaning of Home: Literature review and directions for further research and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96-115. <http://www.jstor.org/stable/43029026>
- 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>
- Ekhaugen, T., Holden, M. B., Rasmussen, I., & Westberg, N. B. (2017). *Mer boligvelferd for pengene. Måling av de statlige boligsosiale virkemidlene*. Oslo: Vista Analyse.
- Eliassen, S. Q., Vestgård Ormstrup, L., Sigurjonsdottir, H. R., Turunen, E., & Penje, O. (2020). *Rural Housing Challenges in the Nordic Region*. Stockholm: Nordregio.
<https://doi.org/10.6027/R2020:7.1403-2503>
- Evans, G. W., Lepore, S. J., Shejwal, B. R., & Palsane, M. N. (1998). Chronic Residential Crowding and Children's Well-Being: An ecological perspective. *Child Development*, 69(6), 1514-1523. <https://doi.org/10.2307/1132129>
- Evans, G. W., & Saegert, S. (2000). Residential Crowding in the Context of Inner City Poverty. In S. Wapner, J. Demick, T. Yamamoto, & H. Minami (Eds.), *Theoretical Perspectives in Environment-Behavior Research: Underlying assumptions, research problems, and methodologies* (pp. 247-267). New York: Springer US.
https://doi.org/10.1007/978-1-4615-4701-3_20
- Evans, G. W., Saltzman, H., & Cooperman, J. L. (2001). Housing Quality and Children's Socioemotional Health. *Environment and Behavior*, 33(3), 389-399.
<https://doi.org/10.1177/00139160121973043>
- Evans, G. W., Wells, N. M., & Moch, A. (2003). Housing and Mental Health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique. *Journal of Social Issues*, 59(3), 475-500. <https://doi.org/10.1111/1540-4560.00074>
- Foucault, M. (2000). *Power : Essential works of Foucault 1954-1984, vol 3*, London: Penguin Press.
- Gifford, R. (2014). Environmental Psychology Matters. *Annual Review of Psychology*, 65, 541-579. <https://doi.org/10.1146/annurev-psych-010213-115048>

- Grødem, A. S., & Hansen, I. L. S. (2015). Integrating in Homeownerland: The Norwegian housing regime and why it matters for immigrants' social inclusion. *Nordic Journal of Migration Research*, 5(3), 117-125. <https://doi.org/10.1515/njmr-2015-0019>
- Grønseth, A. S. (2010). *Lost Selves and Lonely Persons : Experiences of illness and well-being among Tamil refugees in Norway*. Durham: Carolina Academic Press.
- Grønseth, A. S. (2012). *Being Human, Being Migrant : Senses of self and well-being*. London and New York: Berghahn Books. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt9qcnx3>
- Grønseth, A. S. & Thorshaug, R. Ø. (Kommer). Struggling for Home where Home is not Meant to Be: A study of asylum seekers in reception centres in Norway. *Focaal. Special Issue*.
- Grønseth, A. S., & Skinner, J. eds. (2021). *Mobilities of Wellbeing : Migration, the state and medical knowledge*. Durham: Carolina Academic Press.
- 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* (Vol. 169/2016). Lillehammer: Lillehammer University College.
- 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. (2013). 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).
- Hauge, Å. L., Støa, E., & Denizou, K. (2017). Framing Outsidedness: 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>
- Haurin, D. R., Parcel, T. L., & Haurin, R. J. (2002). Does Homeownership Affect Child Outcomes? [<https://doi.org/10.1111/1540-6229.t01-2-00053>]. *Real Estate Economics*, 30(4), 635-666. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/1540-6229.t01-2-00053>
- Helse Vest, & Husbanken. (2016). *Housing First – metodehåndbok*. Hentet 10.06.2020 fra <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/tjenester-og-bo-oppfolging/housing-first>
- Holland, D. C., Lachicotte, W. S. S., Debra, & Cain, C. (2001). *Identity and Agency in Cultural Worlds*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Holm, A., Owren Nygaard, M., Bråthen, A., Løyland, H. I., Asphaug, L., & Asphjell, M. K. (2020). *Evaluering av barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie*. Rapport Oslo Economics 2020-386-1060. Oslo: Oslo Economics
- 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. (2014). *Startlåninformasjon* (Vol. HB 7.E.28).
- Husbanken. (2021). *Boligsosial monitor*. Husbanken. Hentet 05.02.2021 fra <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/0/Norge>

- Hyggen, C., Brattbakk, I., & Borgeraas, E. (2018). *Muligheter og hindringer for barn i lavinntektsfamilier : en kunnskapsoppsummering*. Nova Rapport 11/2018. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Jacobs, J. (1993). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Modern Library, Random House.
- Johannesen, Katja. (2017). Normalisering og integrering: Viktige boligpolitiske prinsipper. *Plan* 49(1): 44- 47
- Johansen, S. L. (2018). *Sosial boligbygging i kommuneplanens arealdel 2019-2030*. Rambøll. Kongsvinger: Kongsvinger kommune.
- Keizer, K., Lindenberg, S., & Steg, L. (2008). The Spreading of Disorder. *Science*, 322(5908), 1681-1685. <https://doi.org/10.1126/science.1161405>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019a). *Forskrift om lån fra Husbanken*. Lovdata
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019b). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019*.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019). *Regjeringen gir flere vanskeligstilte barnefamilier mulighet til å eie bolig*. (2019). Hentet 05.09.2020 fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-gir-flere-vanskeligstilte-barnefamilier-mulighet-til-a-eie-bolig/id2645047/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019). *Regjeringen ønsker en offensiv boligsosial politikk*. (2019). Hentet 05.09.2020 fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-onsker-en-offensiv-boligsosial-politikk/id2653107/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)* KMD. Hentet 10.02.2021 fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/opdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>
- Krogsveen (2020): Boligprisstatikk. Hentet 07.12.20 fra UR: [URL: https://www.krogsveen.no/prisstatistikk](https://www.krogsveen.no/prisstatistikk)
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *Interview: Det kvalitative forskningsinterview som håndverk* (3rd ed.). København: Hans Reitzels Forlag.
- 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>
- Malmberg-Heimonen, I., Tøge, A. G., Rugkåsa, M., Fossetøl, K., Liødden, T., Bergheim, B., Krisztina, G., & Buzungu, H. F. (2019). *Helhetlig oppfølging av lavinntektsfamilier. Sluttrapport* (Skrifserie 2019 nr 10). Oslo: OsloMet.
- Molden, T. H. (2018). *Erfaringer med Husbankens kommuneprogram i 2017. Hvordan mener kommunene og Husbanken at Kommuneprogrammet fungerer?* Trondheim: NTNU Samfunnsforskning.

- Newman, S. J. (2008). Does Housing Matter for Poor Families? A critical summary of research and issues still to be resolved. *Journal of Policy Analysis and Management*, 27(4), 895-925. <https://doi.org/https://doi.org/10.1002/pam.20381>
- Omholt E.L. (Ed.). (2016). *Økonomi og levkår for ulike lavinntektsgrupper 2016*. Oslo: SSB.
- Oslo kommune. (2020). Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk. <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>
- 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>
- Povlsen, L., Regber, S., Fosse, E., Karlsson, L. E., & Gunnarsdottir, H. (2018). Economic Poverty among Children and Adolescents in the Nordic Countries. *Scandinavian Journal of Public Health*, 46(suppl) 30-37. <https://doi.org/10.1177/1403494817743894>
- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), 180-192. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>
- Quigley, M. (2013). Nudging for Health: On public policy and designing choice architecture. *Medical Law Review*, 21(4), 588-621. <https://doi.org/10.1093/medlaw/fwt022>
- Raaum, O., Salvanes, K. G., & Sørensen, E. Ø. (2006). The Neighbourhood is Not What it Used to be. *Economic Journal*, 116(508), 200-222. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2006.01053.x>
- Rapoport, A. (1985). *The Meaning of the Built Environment a Nonverbal Communication Approach*. Thousand Oaks, California: Sage.
- Ryff, C. (1989). Happiness is Everything, Or is it? Explorations on the meaning of psychological well-being. *Journal of Personality and Social Psychology*, 57, 1069-1081.
- Sandbæk, M. (2013). Child Poverty in a Rich Welfare State. *Child Indicators Research*, 6(1), 53-69.
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. London: Unwin Hyman.
- 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>
- Skevik, A.G., & Hansen, I.L.S. (2015). Integration in Homeownerland: The Norwegian housing regime and why it matters for immigrants' social inclusion. *Nordic Journal of Migration Research*, 5(3), 117-125.
- SSB (2017). Stort flertall eier boligen. Hentet 10.06.2020 fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>.
- SSB (2020a). Kommunefakta Kongsvinger. Hentet 07.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/kommunefakta/kongsvinger>.

- SSB (2020b). Befolkning. Tabell 11342: Areal og befolkning i kommuner, fylker og hele landet (K) 2007 – 2020. Hentet 15.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/statbank/table/11342/>.
- SSB (2020c). Elevar i grunnskolen. Tabell 11970: Elever i kommunale og private grunnskoler som får skoleskyss, etter region, statistikkvariabel og år. Hentet 08.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/statbank/table/11970/tableViewLayout1/>
- SSB (2020d). Boliger. Tabell 12941: Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år. ... Hentet 16.12.20 fra <https://www.ssb.no/statbank/table/12941/tableViewLayout1/>
- SSB (2020e). Areal. Hentet 16.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/kommuneareal/kongsvinger>.
- SSB (2020e). Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre. Tabell 09817: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, etter innvandringskategori, landbakgrunn og andel av befolkningen (K) 2010 – 2020. Hentet 16.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/statbank/table/09817/>
- SSB (2020f). Boforhold, registerbasert. Hentet 17.12.20 fra URL: <https://www.ssb.no/boforhold>.
- SSB (2020g). inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger. Hentet 19.11.2018 fra URL: <https://www.ssb.no/statbank/table/10678/>
- SSB (2020h). Leiemarkedsundersøkelsen. Hentet 19.12.2020 fra URL: <https://www.ssb.no/statbank/table/09895/tableViewLayout1/>
- SSB (2020i) KOSTRA nøkkeltall bolig. Kongsvinger. Hentet 18.12.20 fra URL: https://www.ssb.no/kommunefakta/kostra/kongsvinger/bolig?checkbox_kostragruppe=true&checkbox_land-utenoslo=true&checkbox_fylkesgjennomsnitt=true&checkbox_vis_flere_regioner=true.
- SSB (2021a). Bygg, bolig og eiendom. Hentet 23.01.21 fra <https://www.ssb.no/en/bygg-bolig-og-eiendom>.
- SSB (2021b). Leiemarkedsundersøkelsen. Hentet 24.01.21 fra <https://www.ssb.no/en/statbank/list/lmu>.
- Stamsø, M. A. (2017) Boligsektoren. I: Stamsø (red) *Velferdsstaten i endring. Om norsk helse- og sosialpolitikk*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Søholt, S., Nygaard, M., Støa, E., & Hauge, Å. L. (2018). *Flere flyktninger bosatt raskere. Hvordan fikk kommunene det til?* Oslo: Husbanken.
- Taylor, S. E., Repetti, R. L., & 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. <https://doi.org/10.1146/annurev.psych.48.1.411>
- Tighe, J.R. & Mueller, E.J Eds. (2013). *Affordable Housing Reader*. London, New York: Routledge. http://www.123library.org/book_details/?id=92995
- Thaler, R. H., & Sunstein, C. R. (2008). *Nudge: Improving decisions about health, wealth and happiness*. New Haven: Yale University Press.

- 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*. Stavanger: International Research Institute of Stavanger.
- Von Simson, K., & Umblijs, J. (2019). *Boforhold og velferd*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning. <https://doi.org/http://hdl.handle.net/11250/2579826>
- WHO (2012) Measurement of and Target Setting for Well-Being: An initiative by the WHO Regional Office for Europe. https://www.euro.who.int/data/assets/pdf_file/0009/181449/e96732.pdf. (lesedato: 20.01.2021)
- Winther, I. (2017). Jakten på den tredje boligsektoren. *Arkitektnytt* 05. <https://www.arkitektnytt.no/tema/jakten-pa-den-tredje-boligsektoren>
- Zavisca, J.R. og Gerber, T.P. (2016) The Socioeconomic, Demographic, and Political Effects of Housing in Comparative Perspective. *Annual Review of Sociology* 42:1, 347-367.

Vedlegg 1. SIFO referansebudsjett

Tabell xx: Totalt summert månedlig forbruk for hele husholdningen

	Månedlige utgifter for hushold 1	Månedlige utgifter for hushold 2
Individspesifikke utgifter		
Mat og drikke	9 640	10 352
Klær og sko	2 960	3 064
Personlig pleie	1 530	1 584
Lek og mediebruk	3 980	3 896
Reise (kollektivt)	1 540	1 925
Spebarnsutstyr		4010
Sum	19 650	24 831
Husholdsspesifikke utgifter		
Andre dagligvarer	670	770
Husholdningsartikler	640	700
Møbler	730	860
Mediebruk og fritid	2 020	2020
Bil (drift og vedlikehold)	2 650	0
Barnehage	0	417
Aktivitetsskole (SFO)	0	435
Sum	6 710	5202
Totalt forbruk	26 360	30 033

For mat og drikke, klær og sko, personlig pleie og lek og mediebruk beregnes en stordrifts-effekt på 20 prosent.

Eie først – Barna først

HVILKEN BETYDNING HAR SELVEID BOLIG FOR LIVSKVALITETEN I LAVINNTEKTSFAMILIER?

Økonomisk vanskeligstilte barnefamilier bor ofte trangt og uegnet, og bosituasjonen kan være til hinder for foreldrenes overgang til arbeid/aktivitet og for barnas skolegang og utdanning. Denne undersøkelsen tar utgangspunkt i “Eie først”-prosjektet, i Kongsvinger, også kalt “Barna først”. “Eie først” er en innovativ modell for kjøp av bolig hvor vanskeligstilte familier får tilbud om startlån selv om de mangler betjeningsevne. Tanken er at boligen skal være grunnlaget og utgangspunktet for positiv utvikling i familiene og gi muligheter for utdanning og økt deltakelse i arbeidslivet.

Hovedmålet for denne studien er å utvikle kunnskap om betydningen av selveid bolig for livskvalitet i lavinntektsfamilier og i hvilken grad selveid bolig påvirker grad av autonomi, livskvalitet og framtidstro. Prosjektet er utført på grunnlag av både kvalitative og kvantitative metoder, med søkelys på Kongsvinger som casestudie. De kvantitative metodene gir viktige data om den regionale og nasjonale boligkonteksten for velferd, mens de kvalitative dataene fra dybdeintervjuene tilfører individets subjektive opplevelser og sikrer perspektivene fra både lavinntektsfamilier og sosialarbeidere i kommunen.