

Social Entrepreneurship in the Social House Building Industry in Norway

“What is preventing social entrepreneurs to successfully transform the social house building industry in Norway to meet market demand?”

BI Norwegian Business School – Master Thesis

Hand-in Date:
03.09.2012

Supervisor: Erik Olson

Master of Science in Innovation and Entrepreneurship

Handelshøyskolen BI Oslo

"

"

"

“This thesis is a part of the MSc programme at BI Norwegian Business School. The school takes no responsibility for the methods used, results found and conclusions drawn.”

Acknowledgments

The following report is the result of the author's master thesis written to complete the Master of Science in Innovation and Entrepreneurship program at BI Norwegian Business School.

The author is deeply grateful to Mr. Erik Olson at BI Norwegian Business School for his patience, advice, and guidance. His feedback, ideas, and dedication were instrumental in the development of the report and its findings.

The author is also grateful to all the individuals and professionals for their time and efforts through in-person interviews and Email correspondence. A special thanks goes to Steinar Moe and Husbanken for their involvement and contribution throughout the project.

Oslo, September 1, 2012.

Trond Sveum Kristensen

Abstract

The purpose of this thesis is to assess the Norwegian social house building industry, and identify potential barriers that limit entrepreneurship within the industry. Failure to meet increasing demand of social houses has resulted in continuous criticism of the industry for not reacting to the market. The research conducted suggests that there are several reasons as to why the industry has failed to meet market demand. From a theoretical perspective, the stakeholders' inability to understand their respective roles has instituted a situation in which all are making demands, yet unwilling to undertake any responsibility. The theoretical framework is further criticized for being too rigid in its definition of who a social entrepreneur is, and challenged with the author's understanding of the individual municipal as a social entrepreneur. It is further emphasized that a social entrepreneur is unable to change society without the benefits of social networks. A discussion about social entrepreneurship is therefore greatly limited if not complimented with social networks.

In the social house building industry there is a need of allocating responsibility to the individual municipal, empowering these municipals through government regulations, and establishing social houses as an opportunity to relief social suffering. Current practice encumber private social entrepreneurs to participate in the initiating of social house building, and is ultimately having the opposite effect of its intention. Private providers of welfare have been limited in Norway due to fear of potential commercialization that will have a negative impact on price and services. It therefore is paradoxical that the government's inability to match supply and demand has had this effect fundamentally associated with private actors.

(Evidence and relevant contact information for individuals, companies and organizations are provided in the appendix at the end of this report.)

ACKNOWLEDGMENTS.....	I
ABSTRACT	II
1.0 INTRODUCTION.....	1
1.1 PROBLEM DEFINITION	2
1.1.1. <i>Research questions</i>	2
1.1.2. <i>Approach</i>	3
1.2 SITUATION ANALYSIS	3
1.2.1. <i>Political environment</i>	6
1.2.2. <i>Comparing Norway to Sweden and Denmark</i>	7
RESEARCH METHODOLOGY	9
RESEARCH DESIGN	9
LIMITATIONS.....	10
THEORETICAL FRAMEWORK	10
SEMI STRUCTURED INTERVIEWS	11
<i>Steinar Moe:</i>	11
<i>Husbanken:</i>	12
<i>Froland Kommune:</i>	12
THEORY	12
SOCIAL ENTREPRENEURSHIP THEORY	13
CULTURE THEORY	17
SOCIAL NETWORK THEORY.....	18
CHANGE MANAGEMENT	20
ANALYSIS.....	21
SOCIAL ENTREPRENEURSHIP – REDEFINED	22
SOCIAL NETWORKS REASSESSED	26
ORGANIZATION LEADERSHIP CHANGE	28
DISCUSSION.....	30
CONCLUSION	33
REFERENCES:	34
APPENDIX	37

1.0 Introduction

The fundamental belief that the market regulates itself through consumers' dictation of what should be produced has been a chant in economics since Adam Smith first presented the famous Invisible Hand (Amdam et al. 2005) (Csikszentmihalyi 2000). However, the house market in Norway, and its' social housing, exemplifies that this theory is flawed as the market is unable to adequately meet the demand. Social houses are aimed at helping disadvantaged individuals by offering rent houses at a low cost. Disadvantaged are in the following defined as individuals with poor economy, immigrants, and others with physical or mental disabilities. The increase in immigration and higher demand in equity capital among others has caused an increase in demand of social housing. In the following, an investigation in the social house building industry is conducted as a backdrop to understand why the market is unable to regulate itself although well-intentioned social entrepreneurs are visible. The government's ability, or lack thereof, to implement policies that would support stakeholders in the housing market has gained significant attention in national media the last decade (See Appendix 5 – Excerpts From National Media).

The need of a social entrepreneur to move the market from a “stable but inherently unjust equilibrium” to a “new, stable equilibrium” to ease suffering on a societal scale is therefore apparent, yet as of today not successfully been initiated (Bornstein and Davis 2010, 21) . Social entrepreneurs are commonly referred to as an individual, yet individuals do not achieve social entrepreneurship in isolation. This is further exemplified by Bornstein and Davis (2010) whom define social entrepreneurship as an individuals' ability to enable institutions to improve the life of many. Currently, it is the respective municipality that initiates the building of social houses, and have thus received significant critique for not implementing effective social house building strategies that sufficiently allows supply to meet demand (NOU 2011, 11). The importance of cooperation is further supported by social network theory which argues that actors can benefit from employing their network relations in order to achieve their goals (Cross and Thomas 2009). Despite stakeholders such as the National State Housing

Bank (Husbanken) and agreement across political parties in local municipalities that supply must be increased, a satisfying solution of allocating responsibility of the building has yet to be accomplished. Comparing the development in Norway to other Scandinavian countries such as Denmark and Sweden illustrates the critical situation Norway is in (Husbanken 2011). The following thesis therefore investigates the underlying factors encumbering entrepreneurship to adequately provide sufficient housing in the market.

1.1 Problem definition

Although the demand in the housing market in the greater cities of Norway has exceeded the supply for several years, the steps that have been taken to resolve this has been insufficient. As a result, prices are at a record high, primarily affecting those considered disadvantaged in the market of housing further. The purpose of this thesis is to investigate and identify limiting factors that have prevented social entrepreneurs to effectively resolve the situation, and how these barriers can be resolved.

Below are the problem definitions listed more specific. This report will investigate why the notion of social entrepreneurship has proven unable to assist relief to the situation.

“What is preventing social entrepreneurs to successfully transform the social house building industry in Norway to meet market demand?”

1.1.1. Research questions

Specifically, research should provide information on the following questions:

- Why are social housing built, and what factors increases the building of such housing, as well as the adverse?

- Of the different factors, which is the most important in the hampering of building social housings?
- Who is ultimately responsible of the building of social housing, and who can potentially change it?
- Why is the free-market unable to provide low-income housing without government subsidy and regulation?
- Are current regulations (i.e. zoning laws, construction standards) preventing the building of social housing?
- Does current academic research and theories offer an explanation to the deficiencies in the industry?

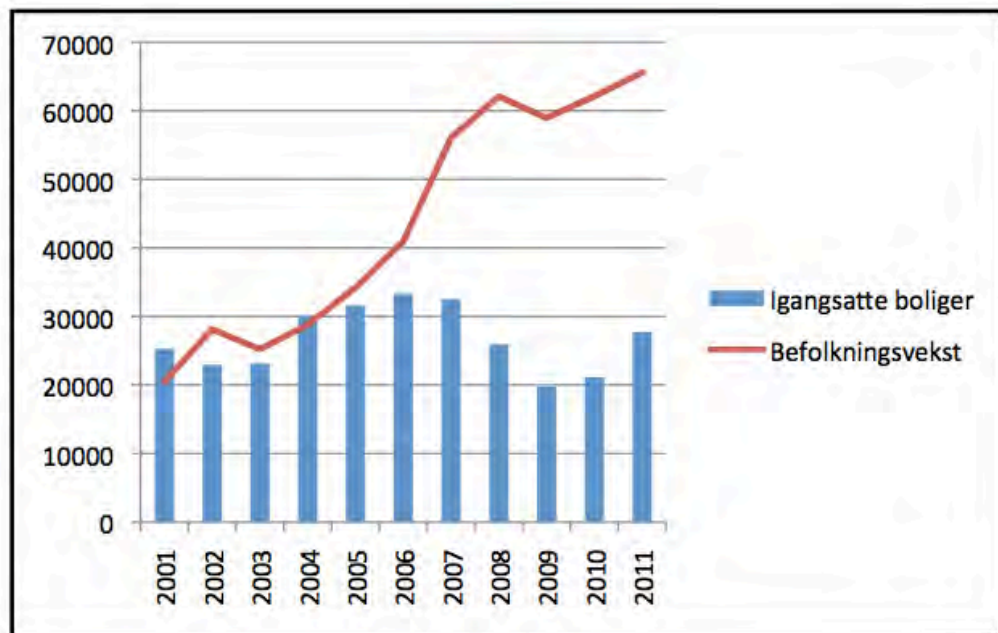
1.1.2. Approach

The theoretical foundations that guided the following research were derived from applicable findings obtained from secondary research. These findings explored social entrepreneurship and its goals, limitations and consequences. The Timmons Model of the Entrepreneurial Process Timmons and Spinelli Jr (2009) was used as the theoretical foundation, emphasizing the importance of an opportunity, a team, and sufficient resources. The research suggested that emphasis should be focused on regulations, the market situation, and relevant institutions and entrepreneurs. Combined, the challenges of the social house industry in Norway are identified, and possible solutions uncovered.

1.2 Situation analysis

In less than ten years, the housing prices in Oslo have more than doubled, while salaries have only increased with approximately 50 % (Dørum, 2012). The gap between these figures illustrates the pressure on the housing market in Oslo. Increased demand, immigration and urbanization, and failure to meet the market demand through supply and innovation within the house building industry are likely the most predominate reasons for what Kagge (2012)

describes as unsocial housing politics. Oslo is ranked as Europe's fastest growing city by Lundgaard (2012), and calculations made by the Statistics Norway (SSB) projects an increase of 335.000 inhabitants during the next 18 years, with a housing demand of half that. In 2011, Oslo grew with 14.000 people moving into the city, while only 1846 new houses were built (Horjen, 2012). This in effect added more pressure on the housing market.

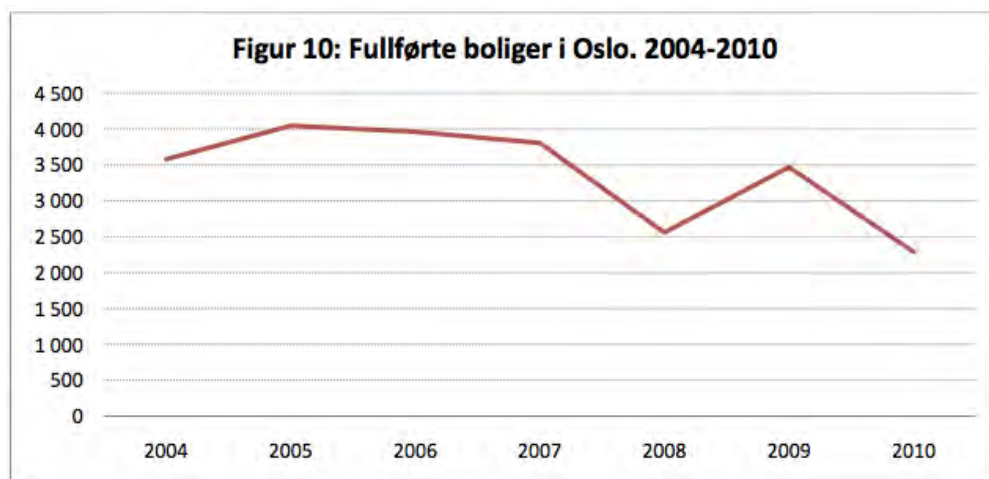


Source: Arbeiderpartiet. 2011. Boligbygging; et politisk ansvar. edited by Boligutvalget. <http://www.arbeiderpartiet.no> Arbeiderpartiet

While house prices has increased with no apparent limitation, entering the housing market was made more difficult with the increase from demanding 10 to 15% equity capital of housing loans. While the intention of this increase was to calm the overheating market, it in effect has left those less privileged more disadvantaged, and as Sandøy (2012) depicts it; more of a test of the economic abilities of young peoples' parents. The housing politics is a catastrophe argues Andreas Halse in SU and describes how the current rental market is subsidizing those who are able to own and invest according to (Vojislav Krekling and Sollund 2012).

Norway's housing politics has been successful.

(Boligutvalget, AP)



Source: (Oslo-Kommune 2012) *Befolkningsfremskrivning Oslo 2012-2030*.

Edited by analyse og datavarehus. Utvikling og kompetanse etaten; avdeling for statistikk.

Due to the difficulties in entering the housing market, many are forced to rent. This has caused record-breaking high prices, although less than 20 % rent (Hauglie 2011). In October, the average rent for a one-room apartment in Oslo was at an all-time high with 8.151 NOK (Sjøberg 2011). At the same time, deducted from the government's own figures, as many as 54.282 people in Oslo is considered to be poor with an income less than 128.003 NOK, the equivalent to 1 out of 10 (Bye Skille et al. 2011). These figures do not include students, another demographic group characterized by low income. As of fall 2012, the State Educational Loan Fund maximum loan and scholarship offer students 6.938 NOK during studies (Lånkasse 2012). Although student housing which is priced lower than the market price is an alternative, the demand exceeds the supply. As of three weeks before the 2012 fall semester starts, 12.000 students have not been offered a place to live through student housing (Simonnes 2012). This forces them into the already saturated house market, and most likely will need additional funding through their education.

The umbrella term "social housing" is commonly used to describe housing aimed at people with physical or mental illnesses, as well as those in need of economic support (Knutsen 2012). The toughening of the housing market affects those with weaker economies the most as the barrier of entry is

raised. This is supported by Halvorsen (2011) who claims that the growth in house-prices, increasing interest rates and requirements concerning equity capital position young and less economically privileged people at a disadvantage to invest in real estate. According to Tønder (2011) few social-houses are build in Norway and those that are built are usually very costly to run and operate. He further argues that 50% of the inhabitants in Oslo live by themselves, indicating that the demand for small houses or apartments is large. The housing market in Oslo is by some, although disputed, characterized as being on the verge of a real-estate bubble (Leonhardt 2005). With the current growth, it is obvious that innovation and entrepreneurship in the housing market on a general level is of need.

1.2.1. Political environment

On a general level, there is agreement across the political parties in Norway that citizens should be encouraged to invest in their own houses (Gjerde 2012). Erna Solberg, leader of Høyre, a right-wing party in Norway, emphasizes that investing in real estate is the only sensible investment in Norway. However, there seems to be consensus that new development is lacking behind (Lundgaard 2012). Many attribute the problems to the lack of cooperation between municipalities, and frictions between government regulations and the municipalities (Nehru Sand 2012), Håkon Haugli, member of the parliament, proposes that the government must take greater responsibility in deciding where development should be initiated, and institute an organ with the power to fast-forward the process. He further claims that municipalities experiencing rapid growth view it as a problem, not an opportunity. This fear is attributed to its implications of requiring the building of new schools and improved infrastructure, in which equals increased expenses for the individual municipal (Nehru Sand 2012). It has been discussed whether to initiate a housing committee to fast-forward new regulations to force the municipalities to adapt to the population growth with sufficient house building (Nehru Sand 2012). There are several stakeholders when deciding where, and what, to build. The Norwegian agriculture interest parties and environmentalists have been know for putting pressure on the government to preserve fields and forests, and lobby heavily against new developments. On the other side, entrepreneurs and the government are

fundamentally positive to development due to the surplus of demand and its' potential ripple effect (Rasmussen 2012). Haugli argues that there are too many possibilities to object during the house building process and that rigid environmental concerns encumber the building process, and that these must be limited (Nehru Sand 2012).

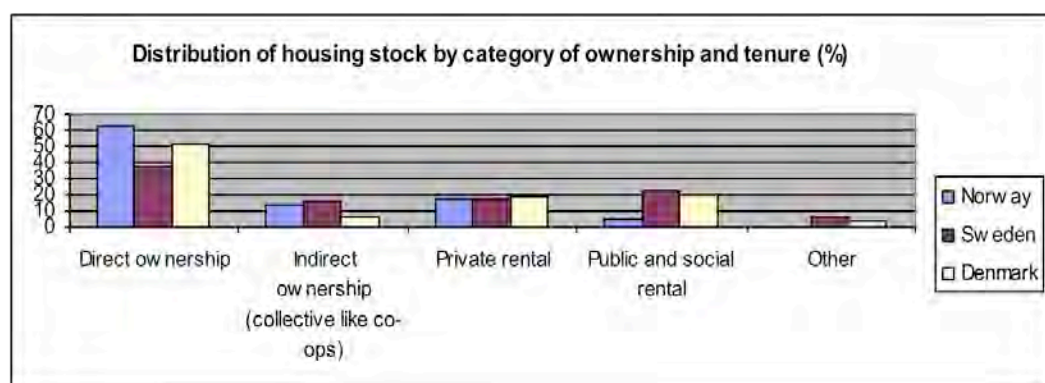
In a report conducted by the labor party's parliamentary group, concern is raised that Norway's competitiveness may suffer in the long haul if employees are unable to find affordable housing. This will affect both companies that hire nationally, but also those who are dependent on foreign work force (Arbeiderpartiet 2011). Concern is also raised that the work force in core services that is not associated with high wages like healthcare, the police department and schools will struggle to find suitable and affordable housing in the strained metropolitan areas. This will in turn cause increased wage demands, which will influence the national wage level. Further, Arbeiderpartiet (2011) explains that under 20% of the Norwegians rent and most of these people are young and disadvantaged are overrepresented in this statistic. Arbeiderpartiet also argues that there is too few regulations controlling the rental market and that a well-functioning rental market would be release some of the pressure seen in the housing market today (Arbeiderpartiet 2011). The government has simplified and increased social housing support over the last few years. Never have so many received funding by Husbanken and there are over 100.000 social houses operated by different municipalities across the country, and yet it needs more attention (Arbeiderpartiet 2011).

1.2.2. Comparing Norway to Sweden and Denmark

Of concern is also the potential emerge of ghettos. SSB estimates that by 2050, 20% of Norway's inhabitants will be immigrants (SSB 2012b). In Denmark, (where the share of immigrants is higher in the metropolitan areas than Norway), the integration seem to have faired better.

John Andersen, Plan, City and Process, Institute for environment, society and change, Roskilde Universitetscenter, Denmark, in response to what is

characterized as the growing of ghettos in Denmark due to its immigration, claims that the best strategy to prevent it, is through empowerment (Husbanken 2011). Norway has a long tradition of social house building, however only one out of twenty houses are being built with government subsidizing. In comparison, one out of four houses in Sweden are rented and in Denmark the case is one out of five (LO 2011). According to Arild Holt Jensen, professor in geography, the Danish social housing system enables the municipalities to use one fourth of a house in a joint-ownership housing facility without ownership (Mjelstad 2008). He further states that the Nordic countries share one ideology, yet employ different approaches, and that the Norwegian system is referred to as a bottom-up approach with Husbanken as a financing institution (Mjelstad 2008). In comparison he describes how the Swedish system from the beginning of 1920, have been controlled through a powerful, top-leveled national tenants association (Mjelstad 2008). In addition the Swedish system also have house building businesses owned by the municipalities with governmental subsidized financing for the average crowd, whereas in Denmark they have focused on collectively owned house building companies with no entry ticket, which aims at ensuring housing for everybody through subsidized financing (Mjelstad 2008). An interesting difference is how the Swedish system with its top-down approach compute the rent from a utility aspect instead of market value, still he favors the Danish system (Mjelstad 2008).



With this picture Holt Jensen illustrates the different ownership models seen in Denmark, Sweden, and Norway (Mjelstad 2008).

Research Methodology

The following chapter will describe and explain the reasons for choice of design and information needed in order to answer to the research problem.

Research Design

In order to answer the forecasted question (Why is the market unable to provide enough supply of social houses), exploratory research was conducted to gain insight to the industry. Of general interest were common trends in the house building industry at large, while focus was put on the social house building industry and its target segments. Such exploratory research was necessary due to limited knowledge about the problem situation, and appropriate since it is relatively easy to obtain at a minimal cost. Analysis of these secondary sources revealed that although both will and demand in theory should have resulted in increased supply, in reality little was successfully done to resolve this discrepancy. This research revealed possible problem areas entrepreneurs and other stakeholders face during the building process, and resulted in a research approach as described in 1.1.2. Approach. In order to move forward, theoretical frameworks concerning social entrepreneurship and social networks were researched to understand when social entrepreneurs succeed, and why and when they do not. Due to the inductive nature of this thesis, quantitative research was not conducted. Rather, qualitative research in the form of in-depth interviews with central stakeholders was conducted. This research sought to bridge the divergence between the presented theory, and the actual effectiveness of these in the social house building industry.

Information needs

In order to proceed with the planning and implementation of the research design, a variety of information was needed regarding current social house building practices in Norway, its target segments, and the competitive landscape. The first step in the information gathering process was to research social housing building in terms of progress, stakeholders and the

general house market. More specifically, emphasis was put on the expected increase or decrease in demand of social housing. The identification of potential barriers and promoting factors in innovation in the social housing building industry was required, and disclosure of what factors is the most important.

Limitations

According Espelien and Reve (2007), the building and construction industry is characterized by a low level of innovation compared with other industries. It is further characterized with consisting of few, but relatively dominating companies, with intentions of selling houses. Social housing differs in its nature of being for rent, which is associated with lower profitability. Current practice does not invite private entrepreneurs to initiate the building of social houses, and thus, may in its own be limiting the supply. Fundamental for the recommendations in this thesis is therefore that current practices can be altered. Further, the primary focus on Oslo in available research does not account for possible differences between the capital and other metropolitan areas. Research presented in the thesis has tried to limit its implications by involving i.e. Froland municipality. Based on the purpose of the thesis, emphasis was put on qualitative research. This implies that the findings and conclusion in the thesis cannot be generalized.

Theoretical Framework

Based on analysis of the social house building industry in Norway, prevalent theories concerning social entrepreneurship and social networks were examined. The presentation of related research and theories was intended to function as a framework to understand the deficiencies in the industry. However, the interviews conducted presented an alternative hypothesis; leading theories in social entrepreneurship neglect the importance of social networks.

Semi structured interviews

Primary research was conducted with aim of obtaining insight to how stakeholders perceive barriers and promoting factors in the social house building industry in Norway. Stakeholders of interest were representatives from a municipal, a private entrepreneur, and the Norwegian State Housing Bank. The subjects were chosen due to their respective function and know-how in the process of building social house, and would allow a comprehension of differences in perceived limiting factors. Semi structured interviews were chosen as they encourage discussion and thus tend to produce room for unexpected results. This may also become a disadvantage, as it can derail the direction of the interviews, but was limited by the moderator. In addition, personal contact tends to result in honest responses. Combined, the interviews conducted resulted in better understanding of the practical deficiencies of the social house building industry in Norway, and forecasted how these might be solved.

Steinar Moe:

Steinar Moe is Oslo's perhaps greatest and only social entrepreneur in the segment of social housing. He started operating as a real estate broker and it ended up becoming the largest real estate business in Norway with about 30 employees. After 15 year as a broker, he sold the company and started what is now Oslo's biggest portfolio of social houses – including about 20 buildings with a total of 400 hundred apartments. The business is organized through four employees only, capable of running the entire firm. Steinar Moe has attained vast expertise and experience with both authorities and clients as a social entrepreneur over a significant numbers of years, hence making him a favorable respondent for this thesis.

Husbanken:

Husbanken is the main provider of financial assistance for those in need of economical support. They have strict regulations aimed at ensuring high levels of energy and efficiency of houses and apartments built with their financial assist. Their main goal is to ensure everyone have a decent place to live. Geir Olav Lisle is the director of region east in Husbanken and is a highly committed and knowledgeable individual, relevant for this thesis.

Froland Kommune:

Froland municipality offers an perspective on the challenges of social house building different than that in Oslo. Froland municipality is well known for their work within social house building due to their successful project “Blakstadmodellen” where students have contributed to the building process (Husbanken 2010). Jarle Knutsen, is the leader for welfare, children rights, and health in the municipal of Froland with roughly 5200 inhabitants.

Theory

Theory is valuable because it, if applied correctly, can predict what to expect through a set of actions given a certain environment. However, as Christensen and Raynor (2003) add; theory is also a tool that can give an understanding of what is happening, and perhaps most importantly, why. It is a paradox then, which many companies have failed due to blunt usage of theory. Some has failed because the theory was fundamentally wrong, yet perhaps more often; companies have failed because a theory has been applied to a company, industry or environment where it was not appropriate (Christensen and Raynor 2003). The following section identifies some of the theories applicable to the social house building industry, and is followed by why, despite initiative and will, the supply is still insufficient.

Social entrepreneurship theory

Social entrepreneurship can be defined as “... a process by which citizens build or transform institutions to advance solutions to social problems, such as poverty, illness, illiteracy... in order to make life better for many” (Bornstein and Davis 2010: 1). The word *process* should be stressed as a key element of social entrepreneurship, as the goal of a social entrepreneur is to create a change, or as Martin and Osberg describes it: moving from a “stable but inherently unjust equilibrium” to a “new, stable equilibrium” (Bornstein and Davis 2010, 21) and such a task is never done alone. The concept includes a wide array of actions, such as “social purpose business ventures dedicated to adding for-profit motivations to the nonprofit sector” (Mair et. al. 2006).

However, many view social entrepreneurship as only including pure nonprofit organizations. Such perceptions limit and create a false image as it forces potential entrepreneurs to choose between profit and philanthropy (Timmons and Spinelli Jr 2009, 245). Bornstein and Davis (2010) argue that there is in fact overlap: profit may be earned through social entrepreneurship. Differentiating between social and business entrepreneurship is arguably only a formality, as the only striking difference is the true purpose or “primary objectives” (Bornstein and Davis 2010: 31). Whereas the social entrepreneurs’ goal is to solve or help society with a social issue, business entrepreneurs take a shareholders perspective in maximizing profit (Timmons and Spinelli Jr 2009, 247). Although the primary goal of a entrepreneur might be to have a positive impact on society through the building of social houses, profit may also be a partly driving factor that can attract what commonly is referred to as business entrepreneurs to the industry (hybrid models of social entrepreneurship) (Timmons and Spinelli Jr 2009, 247). This should not be confused with corporate social responsibility (CSR), where the primary goal is to create profit, not serving society and doing good (Timmons and Spinelli Jr 2009, 249). A central element in social entrepreneurship is striving for benefits both for the company and the community or society at large by striving to add profit motivation to a nonprofit sector (Hyunbae Cho 2006, 1). Ideally, the business

sector and nonprofit sector should absorb and adapt from each other to a far greater extent than currently done in the house building industry.

Wicked problems, meaning large, complex problems can by some used to describe social problems, are frequently the starting point for a social entrepreneur (See appendix 4 - Wicked Problems) (Timmons and Spinelli Jr 2009, 250). The housing crisis in Norway's greater cities is arguably a wicked problem, and social entrepreneurs that embark on resolving the problem cannot do so without collaboration. It is close to impossible to understand the complexity of the problems the social house building industry is facing, and regardless of course of action, the solution will most likely not meet every expectation, but there is no definite right or wrong choice. For example, while building social houses on agricultural areas will increase the supply, it will at the same time reduce agriculture. Several stakeholders are affected by the choices made, and the solution will have different consequences on the respective stakeholders. Finally, there is an infinite set of solutions; one might build more social houses in the greater cities, or increase the building in suburbs connected to the cities, one might also introduce rent-control, or increase wages in core services.

Social entrepreneurship is driven by a social need, not primarily the market itself. The Timmons Model by Timmons and Spinelli Jr (2009, 110) explain how the entrepreneurial process start with an opportunity, and not money or strategy. The underlying role of the entrepreneur is to manage the risk of a new venture and to create a positive impact on society with focus on sustainability (Timmons and Spinelli Jr 2009, 111). Further the model clarifies how the opportunity's potential decides the size and quality of the team and the resources needed. The more insufficient market, the greater opportunity (Timmons and Spinelli Jr 2009, 112). Many ideas will never be realized, hence the importance of an investor or an entrepreneur to quickly identify how much time and money to invest (Timmons and Spinelli Jr 2009, 111). When assessing the opportunity, aspects such as market share, segments and durability are of key importance. When discussing social entrepreneurship, there must be a social need that must be resolved, not a

regular market need (Timmons and Spinelli Jr 2009, 250). Further, of importance will be to evaluate whether or not the market is emerging and identifying potential barriers of entry (Timmons and Spinelli Jr 2009, 112).

The next aspect of the Timmons model is resources, and according to Timmons and Spinelli Jr (2009, 112) the most commonly misunderstood perception is that you need a lot of money in order to succeed. Excess of equity may in fact prove to be a limiting factor, as learning to spend money wisely is crucial for the sustainability of a project. Another defining factor for success is the development and management of a team, as it potentially can be more important than the idea itself. This is further supported by the importance of possessing skills to identify and attract other team members. This stresses the importance of collaboration in social entrepreneurship.

There are three different entry barriers to social entrepreneurship (Robinson 2006, 101). These entry barriers will affect the evaluation of business opportunities and the perception of these will influence the decision of whether or not to enter. The three entry barriers are described as; (1) economic entry barriers, (2) social entry barriers, and (3) institutional entry barriers (Robinson 2006, 101). Economic entry barriers are explained as capital requirements, technology investment and research, cost advantages, making it hard or impossible to compete. In order for social entrepreneurship to be sustainable it must deliver value for those involved, especially its key stakeholders (Timmons and Spinelli Jr 2009, 254). Entrepreneurs also need to consider not only the value added but also the risk of potential value loss and consequences for others. The second barrier that must be controlled, is by Robinson (2006) referred to as a social entry barrier. Social entry barrier occurs when an entrepreneur is prevented from using the network of relationships within a market as an advantage (Robinson, page 101). Recognizing and participating in the relevant networks can be beneficial in order to improve the brain trust needed to succeed (Timmons and Spinelli Jr 2009, 254). Within social entry barriers there are five different categories; "business owners, business organization, civic organizations, political infrastructure and attractive labor

markets”(Robinson 2006, 101). Institutional entry barriers are described by Timmons and Spinelli Jr (2009) as “governmental systems, laws, financial markets and lending institutions” that are formal institutions existing to smoothen the operation between actors. Institutions need to encourage entrepreneurial activity, if not entrepreneurial activity may be held back by formalized institutional barriers (Robinson 2006, 103).

Opportunities in social sectors are often driven by complicated problems related to governmental planning. The example illustrated and described by Timmons and Spinelli Jr (2009, 250-251) point out how increased life expectancy in the US may lead to new social issues due to advances in health care and diseases people live longer. Demographical advancement is also a case in Norway, where NOU (2011, 11) points out different aspects related to wicked problems. As a result of this, pension and retirement funds will need to be reorganized to ensure sustainability; hence increase in related costs (Timmons and Spinelli Jr 2009, 250). As the older generation of the population is increasing, the younger generations are decreasing. This is resulting in fewer taxpayers supporting the elderly, and is creating both economical and social challenges (Timmons and Spinelli Jr 2009, 251). This type of societal issues embodies several opportunities for social entrepreneurship (Timmons and Spinelli Jr 2009, 251).

In the early stage of a building process, one of the major bottlenecks is where to build. Environmentalist has been characterized as trying to protect everything, and in effect hampering with building. A social entrepreneurs' goal is to create sustainability, and do good without damaging the environment (Timmons and Spinelli Jr 2009, 111).

Fogel, Hawk, and Morck (2006, 540) argue that there are other factors that may challenge an entrepreneur, and explains how the economic environment can either be facilitative or unfavorable. Further they list how factors such as rules and regulations, the government, education, and the culture will determine the environment in which an entrepreneur is to operate in and as Fogel, Hawk, and Morck (2006, 540) explain; some of these are in the

category of “institutions” which they argue as barrier created by the government or societal norms. “A government is an ‘institution’ because it is normally responsible for setting up and enforcing ‘the rules of the game’” (Fogel, Hawk, and Morck 2006, 544). They emphasize the importance of the government to facilitate entrepreneurship through rules, regulations and property rights in order to protect the weak, of not it will discourage entrepreneurship (Fogel, Hawk, and Morck 2006, 541). Regulations, laws, law enforcement and judicial efficiency are all controlled by the state and hence the government influence entrepreneurship through it (Fogel, Hawk, and Morck 2006, 544). Too many rules and regulations may also cause discouragement, as it can increase the costs of running a new business, Fogel, Hawk, and Morck (2006, 541) add.

Culture theory

According to (Jeffrey, Robinson, p104) informal institutions are cultural entry barriers where aspects such as language, dress, slang and etiquette will affect the trust of the stakeholders and the cultural norms are made up by attitudes, beliefs, and expectations in the market. Compared to a more regular type of entrepreneurship, social entrepreneurship is relying heavily on the social and institutional structure in a society (Jeffrey, Robinson, p105). The reason for this, (Jeffrey, Robinson, p105) is because these obstacles are often the elements that are driving the social issues an entrepreneur is trying to solve. Further he explains how social entrepreneurship is not only a method used in order to solve societal issues through an entrepreneurial strategy, but also a way of navigating social and institutional barriers to the market they want to impact (Jeffrey, Robinson, p105). Social entrepreneurs look for ventures where they have essential understandings; however mutual understanding is essential as the lack of it might be a serious barrier for an entrepreneur (Jeffrey, Robinson, p104-105). Relevant experience is important and those with limited knowledge may have a blind spot for social and institutional obstacles (Jeffrey Robinson, p104).

Social network theory

According to Cross and Thomas (2009, 46) there are two types of network problems that can prevent innovation to take place efficiently. The first issue he mentions is related to the inability to recognize opportunities and take advantage of a network of expertise, and inability to quickly test ideas when people notice them (Cross and Thomas 2009, 46). The second issue is down to the incapability to drive changes through these networks and to redesign them in order to create value and open new markets (Cross and Thomas 2009, 46). Three different network obstacles are recognized by Cross and Thomas (2009, 47) as barrier to innovation within organizations. The first aspect described is fragmentation, collaboration may break down across functions, industry or cultural values (Cross and Thomas 2009, 47). One of the challenges for entrepreneurs within the public sector is for their managers to recognize the important similarities and differences between the public and private entrepreneurs and to identify what is best for their business (Kearney, Hisrich, and Roche 2009). This may be the result of people often lean towards like-minded Cross and Thomas (2009, 47) argues. Often fragmentation arises from the formal structure of the institution, and this is when it is important that the leaders recognizes the situation and try to promote collaboration between those with relevant expertise (Cross and Thomas 2009, 47). Further, Cross and Thomas (2009, 47) argue that visualization of networks could prove critically important in order to identify difficulties. The second potential barrier listed by Cross and Thomas (2009, 51), is domination; this may happen when only a few people possess important information and control the decision-making process. "Too often a small set of experts can dominate an entire network and drive innovation along ineffective trajectories" (Cross and Thomas 2009, 51). Hence the benefits of networks may enable leaders to discover whether or not the systems are dated and if relevant knowledge is being transferred to the borders of the network (Cross and Thomas 2009, 52). The final barrier explained by Cross and Thomas (2009, 53), is insularity, as organizations no longer are able to own and control all the knowledge they need. As a result of this, it is essential that companies are aware of how external obtained knowledge transfer into organizations (Cross and Thomas 2009, 54). This

implies that a network perspective enables leaders to recognize gaps in how networks increase outside of their organization (Cross and Thomas 2009, 54).

Cross and Thomas (2009, 55) present five different practices to drive innovation through networks. The first aspect reviewed is “create a network-centric ability to sense and respond to opportunities”. Innovation often relies on the ability to identify new opportunities that may arise across the organization (Cross and Thomas 2009, 55). A network may provide an advantage if the organization quickly responds to a new opportunity through identifying what kind of relevant expertise they require (Cross and Thomas 2009, 55). Further it is argued that it is not about expecting higher knowledge from an individual, but enabling the network to adapt to new challenges (Cross and Thomas 2009, 55). The second practice to foster the benefits of a network is to “develop an ability to rapidly test and refine an opportunity”. This explains how it is not only about vision, but also action, and argues that companies that do well on innovation are those who quickly combine and take use of resources reachable and test opportunities (Cross and Thomas 2009, 58). Further they enlighten the importance of mapping decision-making networks to help organizations innovate (Cross and Thomas 2009, 59). This type of decision mapping of networks may reveal who makes what kinds of decisions and to reveal where the certain decisions take place in order to allow for a more efficient way of testing new ideas (Cross and Thomas 2009, 60). The third method they elaborate upon is “work through people in specific network positions”. Employees in less influential positions in the formal organization may have essential impact on new innovations and how they should be implemented (Cross and Thomas 2009, 60). Managers tend to employ people they know well or have a predominate preference for. However, this is not necessarily the best choice since they do not necessarily possess influential power over others, and might lack relevant knowledge to the job.

Change Management

Strategic leadership, political leadership, and innovation leadership are three types that make up change management (Busch, Johnsen, and Vanebo 1999, 183). Strategic leadership in the context of change management deals with actively working on the reason for existence of the venture, such as who are we, and what vision and mission we have. Changing political leadership requires working hard in order to establish a network of powerful individuals, promoting of organizational dynamics and create commitment in order to implement changes (Busch, Johnsen, and Vanebo 1999, 183). Innovation leadership emphasizes the importance of new innovations in order to change an organizational system.

Strategic leadership is not only about change in the top management, but involves the entire organization (Busch, Johnsen, and Vanebo 1999, 184). It is further emphasized that strategic development can be applied to a simple venture or a more complex institution such as a municipality or state. Of key importance is however that the strategic area is focused and assigned to a smaller project group with influential participants. To successfully implement change, the leader must understand the various types of resistance to overcome throughout the phases of the process. According to Yukl (2006, 285) there are additional barriers to overcome in organizations, the first one listed is concerning lack of trust. This sort of resistance may also enhance other challenges. Lack of trust may also be due to the fact that one of the parties are suspicious about potential hidden missions that will be revealed on a later stage in the process (Yukl 2006, 285). Such lack of trust may as a result hide or keep essential information secret, further accelerate mistrust and another factor demonstrating a limitation affecting willingness to change is due to the belief that change is unnecessary according to Yukl (2006, 285). One reason for this could be if the way people do things currently used to be successful in the past while there is no clear indications saying issues should be solved differently now (Yukl 2006, 285). Further it is explained how the signs of a problem usually escalates slowly in the beginning, making it easy to ignore them and when they become visible the

usual response is to make for incremental changes instead of doing something completely new (Yukl 2006, 285). Even if a change is needed, people might reject the proposal of change because they do not think it is feasible. One cause for this could be to previous, not successful changes has made people more critical to transformation (Yukl 2006), p285). A fourth aspect that might cause people to reject a future adjustment could be due to anxiety of personal loss of income, security, or benefits (Yukl 2006, 285). The next factor that could create resistance to change is high costs, especially when the costs are higher than the benefits along with a lot of effort and inconvenience to complete the necessary changes (Yukl 2006, 285). Also the worry about performance during the transition time may increase the resistance (Yukl 2006, 285). Another factor that might prevent a change is the risk of personal failure, which is most likely to affect those with lesser self-confidence according to (Yukl 2006, 286). Further, some people might risk reduced prestige as a result of a change that will likely make them oppose the modification suggested (Yukl 2006, 286). Resistance may also be met if the change proposed threatens values and ideals, and especially if the values are embedded in the whole organization (Yukl 2006, 286). The final source of resistance described by Yukl (2006), p 286) is due to resentment of control, as some people simply resist changing because they do not want to be controlled by others. Resentment will increase further if manipulation is attempted (Leadership, p286).

Analysis

A social entrepreneur is characterized by numerous aspects, but is almost unanimously emphasized of it being an individual with limited resources. However, research presented in this paper argues that the municipal's building of social housing is in fact social entrepreneurship in its very essence, and current beliefs that a social entrepreneur can be characterized

as confined as theory suggests, ultimately limits it. Further, the particularization of problems into manageable sizes is a huge caveat that can hinder innovation. Therefore, in researching the social house building industry, theories of social entrepreneurship, social networking, innovation, and company structure was applied. The following section analyses whether the social house building industry in Norway is compliant with the theoretical framework described.

Social entrepreneurship - redefined

Most theories always talk about the entrepreneur as “him” or “her”, but in fact this thesis will argue that social entrepreneurship is not something achieved in independently (Ricketts 2006, 34). Also theory about entrepreneurship talks about “she” and “he” as to be willing to take the risk as argued by Ricketts (2006, 34) and this thesis will argue that the risk regarding social entrepreneurship is something that has to be taken together. According to Kearney, Hisrich, and Roche (2009) risk taking is not always desirable in a public sector and public organizations should promote risk taking because the environment is never completely stable, they argue. However, as Timmons argue the perception that people have to choose either for, or not for profit is false. Which is also argued by Bornstein and Davis (2010), where they state there is an overlap and that it is possible to combine both. In order for social entrepreneurship to function there has to be both a social need and a market demand according to Timmons and Spinelli Jr (2009), which arguable is in place as many people are struggling and more than ever before have received economic support by Husbanken. Several political parties also recognize it as a social issue, though the ability to implement new rules and regulations improving the situation seems lacking. The challenge of social housing can be defined as a wicked problem as described by (Timmons and Spinelli Jr 2009). They explain how a wicked societal issue has emerged in the U.S, and the situation share several similarities to Norway. Life expectancy is increasing at the same time as the birth rate is relatively low (SSB 2012a), meaning the ratio between young

and old is changing. Meaning more pressure on the workforce to support the elderly and disadvantaged through taxes. Other factors making of a wicked problem are immigrants and increasing housing prices, especially pronounced in larger cities. As this challenge does not seem to come to an end anytime soon, someone need to react and exploit. The occurrence of this wicked problem as described leaves room for new innovations and entrepreneurship, in particular social entrepreneurship Timmons and Spinelli Jr (2009) argue.

Despite the all the visible factors constructing this wicked societal challenge, success in controlling it is not achieved. Reviewing other Scandinavian countries such as Denmark and Sweden show a more absorbent system, able to ensure housing in a more efficient way. This may not only be down to a different system, but also cultural values as it is by far more common to own your own house in Norway compared to other Scandinavian countries; if not anywhere else in the world explains Moe (2012). Culture is according to Robinson (2006) one of the reasons there is a social issue in the first place, as he stresses social entrepreneurs rely heavily on social and institutional structures. According to Timmons and Spinelli Jr (2009) their model of entrepreneurship identify what they argue as important factors that represent the basic foundation for entrepreneurship to take place. The first element elaborated upon is opportunity, which according to the market situation reflects the increasing demand along with the social need essential for social entrepreneurship. Thompson, Alvy and Lee supports this by practically describing the need of social entrepreneurs in the social house building industry in Norway when defining social entrepreneurship as “people who realize where there is an opportunity to satisfy some unmet need that the state welfare system will not or cannot meet, and who gather together the necessary resources ... and use these to make a difference” (Hyunbae Cho 2006, 34). However, the challenge is to overcome the risk and to ensure a positive and sustainable impact on the society. This opportunity is big in the light of demand, and now and in near future, which fulfill the importance of sustainability. However, as argued by Knutsen (2012) there are 429 existing municipalities in Norway and a large part of these have

below 2000 inhabitants each, making it challenging to assess any large scale operations. Hence, this will require a large team that is spread across municipalities.

The next aspect of their model elaborates on resources and how these should be managed in order to maximize their effect. It argues how too much money may work against its mission and create laziness as a barrier. Too much capital is likely not a thing an entrepreneur within this sector will experience, despite the fact that financing is not the primary challenge explains Lisle (2012). Despite this, Knutsen (2012) argues that the costs are high which further is challenging for their clients to deal with. And if you are to buy a piece of land in Oslo area, you arguably need a certain amount of equity. However, even in social entrepreneurship the entrepreneur might seek profit as a secondary motivation, which therefore should be enabled by regulations. And as explained by Lisle (2012) there is a skepticism in Husbanken that people are taking advantage of their resources on the deceitful premises, making it more difficult to receive financial support for entrepreneurs alike. The third aspect of the Timmons Model highlights the importance of the team. Social entrepreneurship cannot be achieved in isolation; cooperation between different networks and people is essential. This is one area that challenge this sector in Norway, and is backed up by Lisle (2012) and Knutsen (2012) which argue the lack of collaboration across municipalities represent a hinder for further development.

Further, theory suggests that entry barriers can be recognized as (1) economic entry barriers, (2) social entry barriers, and (3) institutional entry barriers (Robinson 2006). The economic entry barrier visible is argued by Lisle (2012) and Moe (2012). They explain how it is more profitable for a business to build and then sell it, rather than keeping it for renting. Moe (2012) further emphasizes on how “everyone build for the goal of selling” and uses his previous attempts to collaborate with OBOS and Veidekke to describe how their pure focus on market capitalization stemmed his effort to cooperate. Another challenge is the cost related to land, especially in metropolitan areas such as Oslo. The second challenge emphasized by theory

is the social entry barriers. Moe (2012) describes how his complex network established when operating as a real estate broker, helped him when entering the market. Knowing the relevant and influential individuals will help the process. As with the project “Blakstadmodellen”, the relationship between the municipality of Froland and the school of Blakstad was essential in order for it to take place. The third element described is public institutional barriers, which are barriers primarily due to governmental related aspects, such as laws and lending institutions. As Moe (2012) emphasizes and argue, “there are a lot of rules and regulations” affecting and slowing down the processes, which has also scared him away from projects.

He uses an example to illustrate the situation; “two years ago I bought a piece of land at Grønland, with permission to build 33 apartments with financial support offered at Husbanken. I turned it down because I did not want 33; I wanted to make room for 62 apartments. I expect it will take 2-3 years before I will have it re-regulated for this purpose, if I make it at all”. Further he adds how it does not make sense to fulfill the regulations demanding garages when his customers neither have a car nor want one. This is also a theoretical challenge to entrepreneurship due to what Fogel, Hawk, and Morck (2006) describes as environmental barriers. Governmental directions, rules and regulations they argue take much time and will end up increasing cost. This could theoretically scare away entrepreneurs, and this is also what Moe (2012) explains as one of the biggest downsides operating in this sector. In contrast, Lisle (2012) argues despite Husbanken having stricter regulations than the national TEK10 standards, the serious actors do not think the regulations are the barriers to projects. Lisle (2012) believes that the municipalities and the plan and building departments are a bigger challenge to an entrepreneur than Husbankens’ required technical specifications regarding the building standard. Further, Lisle (2012) elaborate on a model discussed with colleagues. A model that goes from renting to owning the apartment or house through steps, that they consider to be a good way to ensure sustainability regarding of maintenance and well being. However, due to a judicially deed where you have to pay a document fee when you purchase, this model is rejected by the Norwegian system Lisle (2012)

explains. Indicating that regulations and laws indeed do hamper innovation and entrepreneurship within social house building.

For the municipalities Knutsen (2012) explains how they are required by the law to ensure everyone has a place to live. However, he emphasizes that their main challenge is not to build, but the maintenance and monitoring of the clients. This is also highlighted by Lisle (2012); “the greatest challenge is maintenance, operation, and management”, adding that there are great differences across municipalities related to these aspects. Froland being a significant smaller municipal compared to Oslo, the price level on land is considerably lower. Despite of this, the building of social houses has not happened without challenges in Froland municipal. Knutsen (2012) explains this with neighbors not wanting social clients close to their homes, and that the municipalities do not want to place all the disadvantaged in one area in fear of creating ghettos. They ended up getting a piece of land with an ideal location in another project, despite of complaining neighbors. The property was however not attractive due to noise caused by traffic and lack of sunlight. According to Lisle (2012) the availability of land is a significant challenge to several municipalities and often they need to request purchasing land by private stakeholders. Further he emphasizes availability of land is higher in more rural areas, but environmentalists and agricultural interests have often stronger influence in such areas. Further, Lisle (2012) argues that a mere two percent of the land in “Nordmarka” located outside of the city center would resolve Oslo’s housing situation for the next 60 years.

Social networks reassessed

Another defining factor for success is the development and management of a team, as it potentially can be more important than the idea itself. Therefore, identifying the right team can prove very valuable. This stresses the importance of collaboration in social entrepreneurship. However, theory suggest two types of network challenges that may hinder innovation (Cross and Thomas 2009). The first aspect is dealing with efficiently use of the networks surrounding the venture in order to take advantage of benefits and

to recognize opportunities. The second issue described by Cross and Thomas (2009) deals with the failure of successfully implementing and influencing changes across networks in order to create new markets. The research leaves little doubt this is an area of improvement, and is essential in order to enable social entrepreneurship in the scale demanded for. As mentioned, there are more than 400 different municipalities and according to Lisle (2012) there are a significant variation in how the various plan and building departments undertake their role as a facilitator. Further he emphasizes that smaller municipalities likely are less complicated, whereas a municipal such as Oslo almost have “waterproof” dividers between the different departments, and argues that you need to reach someone high up in the system in order to realize what you want. Nevertheless, he adds that you still have to deal with the bureaucracy. In Froland municipality, Knutsen (2012) emphasizes how their relationship to the School of Blakstad and the local, political engagement made it feasible to complete their project. He adds that establishing projects equal to this one may take several decades to accomplish.

Further, theory suggests that fragmentation may represent an issue, and one such aspect is function. Erna Solberg argues that the current situation where as many as 22 different state operated institutions are able to influence and delay a building process (Gjerde 2012). Obviously, a process is likely to be delayed with this many potential barriers lingering. Another aspect of fragmentation is industries, and in this case it deals about the connection and relationship between public and private institutions, which can be a challenge as to what Lisle (2012) argued about potential misalignment regarding trustworthiness. The linkage between a social entrepreneur and Husbanken is key in order to succeed. Moe (2012) perceives it to be impossible to build social houses without subsidizing offered by the state. As suggested by the theory applied, collaboration between different actors with relevant expertise is essential when cooperating. According to Lisle (2012) this is one of the challenges, as he describes the municipalities as satellites that do not communicate with each other. Further, he adds that we need new concepts and state that the current situation is recognizable and largely

identified by people whom are looking to maximize the economic formula with pure profit in mind. Lisle (2012) hopes that there will be a platform enabling interaction between the public and the private in order to generate new ideas. There is a lot of activity in the business industry, but the networks operate separately. Lisle (2012) adds that there are arguably several potential business opportunities, but believes the reason for lacking attempts are due to the risk profile and the return on investment that steer people away. The current large businesses operating in the construction industry all focus on building, not for rent. Lisle (2012) reasons that they cannot combine both, as they are two distinct strategies. Theory state a single company cannot control all knowledge and experience needed, this is apply to the industry of social housing too as this thesis argue.

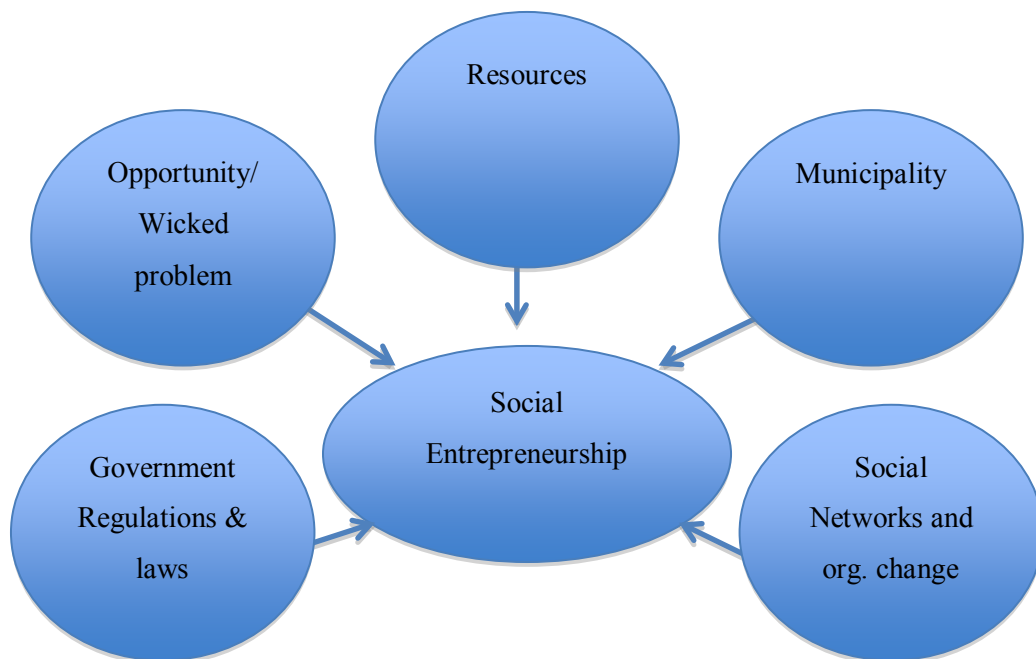
Organization leadership change

In order to enable social entrepreneurship, theory argues that changes in organizations are necessary to cope with the diversity of departments and institutions. According to Busch, Johnsen, and Vanebo (1999), changing political leadership is a challenging task and you have to work hard in order to establish a powerful network in order to implement changes.

Entrepreneurship within social house building is a complex process involving several institutions and departments, reflecting an even higher number of potential barriers. Public institutions are under constant pressure in regards to environmental demands, energy efficiency, laws, and regulations concerning the building standard, decided by the government. These are difficult to change due to different bureaucracies. In large complex institutions, aspects such as trust and resentment might become barriers of cooperation. Many of the current institutions and departments have been around for a long time and are used to a certain way of doing things; hence they can be inclined to refuse change.

It is clear that, in the context of the theories argued above, several challenges must be dealt with. Even if the findings primarily agrees with what the theory suggests, this analyze identifies and highlights important challenges that

cannot be understood using one single theory. The answer is the linkage between these theories of social entrepreneurship, social networks, and organizational change. The main barrier is however ultimately the complexity of the bureaucracy between the individual municipal and government, which has caused complicated and time demanding regulations that hamper the process of social house building. Further, the lack of available land in the metropolitan areas is argued as being a bottleneck for efficiency. With regards to social networks, the diverse number of institutions, departments and municipalities are complicating collaboration throughout the process. Ultimately, although the different stakeholders fundamentally agree on the need of social houses, their individualistic approach encumbers their respective efforts.



Adapted from the Timmons Model of the Entrepreneurial Process (Timmons and Spinelli Jr 2009, 110) This model provides with an overview of different aspects this thesis argues need to be in place in order to enable social entrepreneurship to provide social house building.

Discussion

The problem definition then becomes why innovation through social entrepreneurship is lacking in the social house building industry in Norway today. Despite the obvious demand, there is a distinct lack of supply. Politicians debate the need for additional small apartments and have been doing this for several years now, much talk but little action (See appendix 5 -). As the analysis argues, there are multiple reasons as to why little or nothing is happening in this sector currently. Even when the opportunity, in this case characterized as a wicked problem by Timmons and Spinelli Jr (2009) arguably exists. A wicked problem should definitely not be overlooked and options to deal with it should be assessed in order to minimize the negative effects of it. Both Denmark and Sweden has a record of more successfully integration of social housing than Norway, even when the basic ideologies of the countries are equal. We need to look at others and identify what they do right in order to gain knowledge in the field. Whereas renting is far more common in Denmark and Sweden, the Norwegian society seem to much more focused on owning their own home. This is also reflected upon by Hauglie (2011) who state that less than 20% are renting in Norway. People are encouraged through experts and politicians to own their own houses, as this is supposedly the best way to invest money. This is arguably fostering the current high price level on houses, aggravating the situation for those economically disabled. The demand of living in a city center is possibly motivated by the perceived need of easy access to ones work place. In order to relief the stress on the city center, infrastructure with public transportation must be improved.

This thesis suggests that cooperation between different individuals and institutions are essential in order to facilitate entrepreneurship and efficiently enable social house building in Norway. Therefore, being a social entrepreneur should be less about who this one individual is and what he does, and emphasize more on the process many individuals embark on together in order to create change. The research conducted indicates that the

industry is lacking the presence of social entrepreneurs, besides Steinar Moe. Is it purely due to his long-term perspective and patience? According to himself, that is partly true, but also emphasizes the relevance of his experience and knowledge gained over several years as contributing factors to his success. He also suggests that the benefits provided by his network relations were crucial. The importance of Husbanken and its role as a facilitator of financing is essential, arguing that social house building is impossible without being subsidized. Husbanken is a unique institution that is able to offer financial support at a level that non-other can match. The reason why the market is unable to provide social house building without subsidizing can likely be attributed to the unwillingness of undertaking its risk, and its inherent long-term investment. The main factor hindering though, is the way the market currently works. It is considerable more profitable to build and sell on short-term. However, there are many challenges in regard to operating in this segment. Challenges that discourage and hinder social entrepreneurship within social housing.

Despite financial incentives offered through Husbanken, the drawbacks exceed the potential benefits as how market currently works. Why is it that Norway, as one of the most sparsely populated countries in the world is experiencing a challenge with regards to available land? This challenge is due to a few reasons. Firstly, regulations especially pronounced in larger cities, requiring the entrepreneur to build a specific number of apartments at a given size, elevators, stairways, and parking places prevent building of those apartments demanded for. Not only are the regulations unfavorable for smaller apartments, furthermore they are costly due to the processing time required. As Moe (2012) exemplifies through the situation at Grønland where he is rejected by the plan and building department to build according to his planned purpose and explains that it will take several years before it will get re-regulated to accommodate his ambition of social homes. These regulations are clearly not enabling an efficient way to operate and add to the scope of the current situation, where supply does not match demand.

Further, as Moe (2012) argues the prices on land is expensive and the rationale will be to sell quickly for maximum return. The government needs to ensure regulations endorsing social housing in larger cities. In rural areas, there are other factors preventing entrepreneurship in this sector.

Infrastructure is arguably an important aspect when assessing where to locate building of social houses. People that are disadvantaged either economically or disabled are less likely to be mobile; hence they need to be located nearby infrastructure. According to Knutsen (2012) the municipalities sometimes also have to fight the locals that do not want social clients as their neighbors too.

And in regard to municipalities, in which there are many of in this country, the demographic situation between them vary. As Knutsen (2012) explains, certain municipalities are so small that the size itself works as a challenge. The issues with these are down to economy of scale, as the municipalities are required to ensure housing for everyone even if there are only a few in need of support in their region. And as Lisle (2012) emphasizes, there are quite big differences in how the municipalities take on their role as responsible for social housing and the following monitoring.

One of the challenges that are hard to overcome is bureaucracy; something all the respondents including Erna Solberg argue is a system with too high complexity. As many as 22 different departments represents potential hinders in the building process. Indicating a need to change how the system currently function, as it does not favor entrepreneurship through this complex structure of numerous departments. Despite the fact that Regjeringen (2011) argues social house politics attempt to make it possible for everyone to acquire and maintain a adequate living situation, it does not succeed in doing so. Also, the lack of interaction argued by Lisle (2012) and Knutsen (2012) between different municipalities and across of institutions arguably does not promote new ideas and ways to organize social housing. This is necessary, especially for those in the sparsely populated municipalities, to enable efficiency and economies of scale.

Conclusion

The main challenge of the social house building industry is the lack of cooperation throughout the process. Although there is little doubt that more housing must be provided, the respective stakeholders ignore the possibility of gaining benefits through networks. Instead, the government and the individual municipal argue, interest organizations oppose, and private entrepreneurs are excluded and non-initiative makers from the building altogether. The creation of these bottlenecks has made the building process inefficient and unable to attract entrepreneurs.

The social entrepreneur when discussing social housing in Norway has been identified as being the individual municipality. Although rarely supported by prevalent theory, as social entrepreneurs commonly is referred to as an individual with little to non-resources, the function and role of the municipality in the building process is social entrepreneurship in essence. It is imperative that each municipality understands this role and its implications. A social entrepreneur will have difficulties in changing society alone. By drawing on social network theory, a social entrepreneur must engage and manage an excellent team of supporters. The lack of collaboration between municipalities may also hinder economies of scale. Successful collaboration between the government and other interest parties must thus be initiated. In order to change what has been, the social entrepreneur must understand and overcome the barriers of change. This can only be done with the allocation of responsibility to the municipality.

Research further proved that private social entrepreneurs are in the market, yet unable to enter due to the welfare-system in Norway that relies on government ownership. Should the municipality be unable or unwilling to embody its role as a social entrepreneur, these must be encouraged and offered incentives to enter. Allowing for profit to be made, and increasing the financial aid given by Husbanken, offers options that can increase its attractiveness.

References:

- Amdam, Rolf Petter, Haakon Gran, Svein Olav Hansen, and Knut Sogner. 2005. *Markedsøkonomien utvikling*. 2nd ed. Bergen, Norway: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Arbeiderpartiet. 2011. Boligbygging; et politisk ansvar. edited by Boligutvalget. <http://www.abeiderpartiet.no> Arbeiderpartiet.
- Bornstein, David, and Susan Davis. 2010. *Social Entrepreneurship; What Everyone Needs To Know*. 198 Madison Avenue, New York, New York 10016: Oxford University Press Inc.
- Busch, Tor, Erik Johnsen, and Jan Ole Vanebo. 1999. *Endringsledelse i det offentlige*. 2nd ed. Norway: Tano Aschehoug.
- Bye Skille, Øyvind, Ann Kristin Liestøl, Olav Døvik, and Halldor Asvall. 2011. 1 av 10 i Oslo telles som fattig. <http://www.nrk.no/nyheter/norge/1.7617772>.
- Cross, Rob, and Robert J. Thomas. 2009. *Driving Results Through Social Networks; How Top Organizations Leverage Networks for Performance and Growth*. 989 Market Street, San Francisco, CA 94103: Jossey-Bass - A Wiley Imprint.
- Csikszentmihalyi, Mihaly. 2000. "The Costs and Benefits of Consuming." *Journal of Consumer Research* no. 27.
- Espelien, Anne, and Torger Reve. 2007. Hva skal vi leve av i fremtiden?; En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring. BI Oslo: Handelshøyskolen BI.
- Fogel, Kathy, Ashton Hawk, and Randall Morck. 2006. "Institutional Obstacles to Entrepreneurship." In *The Oxford Handbook of Entrepreneurship*, edited by Mark Casson, Bernard Yeung, Anuradha Basu and Nigel Wadeson. New York: Oxford University Press., Inc.
- Gjerde, Robert. 2012. Vil la boligbygging komme først. <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/Vil-la-boligbygging-komme-forst-6943507.html>.
- Hauglie, Anniken. 2012. *Sosial boligpolitikk og kommunale boliger*. Høyre 2011 [cited 05.01 2012]. Available from http://www.hoyre.no/www/hoyre_der_du_bor/oslo/nyheter/Sosial+boligpolitikk+og+kommunale+boliger.d25-TxdfQ2n.ips.
- Husbanken. 2012. *En kommune på hugget*. Husbanken, 14.02.2011 2010 [cited 12.05 2012]. Available from http://www.husbanken.no/miljo-energi/blkstadmodellen/froland_i_front/.

-
- . 2012. *Bolig og sosial integrering i danske storbyer - erfaringer og utfordringer*. Husbanken 2011 [cited 08.04 2012]. Available from <http://www.husbanken.no/omradeloft/bolig-og-sosial-integrering-i-danske-storbyer-erfaringer-og-utfordringer/>.
- Hyunbae Cho, Albert. 2006. "Politics, Values and Social Entrepreneurship: A Critical Appraisal." In *Social Entrepreneurship*, edited by Johanna Mair, Jeffrey Robinson and Kai Hockerts. 175 Fifth Avenue, New York, N.Y. 10010: PALGRAVE MACMILLIAN.
- Kagge, Gunner. 2012. Usosial boligpolitikk. <http://www.aftenposten.no/meninger/kommentarer/Usosial-boligpolitikk-6955537.html>.
- Kearney, Claudine, Robert D. Hisrich, and Frank Roche. 2009. "Public and private sector entrepreneurship: similarities, differences or a combination?" *Journal of Small Business and Enterprise Development* no. 16 Iss: 1 pp.26-46.
- Knutsen, Jarle. 2012. Interview about social housing, 18.06.2012.
- Leonhardt, David. 2005. Be Warned: Mr. Bubble's Worried Again. http://www.nytimes.com/2005/08/21/business/yourmoney/21real.html?_r=2&pagewanted=all.
- Lisle, Geir Olav. 2012. Interview about social housing, 13.06.2012.
- LO. 2011. "Alle har rett til et sted å bo!" *LO*.
- Lundgaard, Hilde. 2012. Fremtidens Oslo. <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/Fremtidens-Oslo-6759255.html>.
- Lånekasse, Statens. 2012. *Så mye kan du få*. Lånekassen 2012 [cited 08.06 2012]. Available from <http://www.lanekassen.no/Hovedmeny/Stipend-og-lan/Hoyere-utdanning/Hvor-mye-kan-du-fa/>.
- Mjelstad, Kristin. 2008. Har vi en sosial boligpolitikk i Norge? , <http://bomiljonett.no/Aktuelt/Har-vi-en-sosial-boligpolitikk-i-Norge>
- Moe, Steinar. 2012. Interview about social housing, 19.06.2012.
- Nehru Sand, Lars. 2012. Vil ha fart i boligbyggingen. <http://www.nrk.no/nyheter/norge/1.8037240>.
- NOU. 2011. *Rom for alle; en sosial boligpolitikk for framtiden*. edited by Jan Fridthjof Bernt, Øystein Johannesen, Roar Stangnes, Kirsti Kolle Grøndahl, Martin Mæland, Lene Vågslid, Inger Lise Skog-Hansen, Viggo Nordvik and Inger Østensjø. Aurskog, Norway: Departementenes Servicesenter.

-
- Oslo-Kommune. 2012. Befolkningsfremskrivning Oslo 2012-2030. edited by analyse og datavarehus Utvikling og kompetanse etaten; avdeling for statistikk. <http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no>; Oslo Kommune.
- Rasmussen, Tor Fr. 2012. "Oslo mangler boligtomter." *Aftenposten*, 12.01.2012.
- Regjeringen. 2012. *Den sosiale boligpolitikken*. Regjeringen.no 2011 [cited 28.05 2012]. Available from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2011/nou-2011-15/6.html?id=650458>.
- Ricketts, Martin. 2006. "Theories of Entrepreneurship." In *The Oxford Handbook of Entrepreneurship*, edited by Mark Casson, Bernard Yeung, Anuradha Basu and Nigel Wadson. US; New York: Oxford University Press Inc.
- Robinson, Jeffrey. 2006. "Navigating Social and Institutional Barriers to Markets: How Social Entrepreneurs Identify and Evaluate Opportunities." In *Social Entrepreneurship*, edited by Johanna Mair, Jeffrey Robinson and Kai Hockerts. 175 Fifth Avenue, New York, N.Y 10010: PALGRAVE MACMILLAN.
- Sandøy, Paul Joakim. 2012. "Boligtaperne." *Dagens Næringsliv*, 02.08.2012.
- Simonnes, Kamilla. 2012. Høstjakten er i gang. http://morgenbladet.no/samfunn/2012/hostjakten_er_i_gang.
- Sjøberg, Jeanette. 2011. Rekordhøye leiepriser i Oslo. <http://www.aftenposten.no/bolig/boligokonomi/article4046370.ece>.
- SSB. 2012. *Fruktbarhet; Slekters gang*. Statistisk sentralbyrå 2012a [cited 01.06.2012 2012]. Available from <http://www.ssb.no/norge/fruktbarhet/>.
- . 2012. *Rask utvikling mot 6 millioner innbyggere*. SSB, 20.06.2012 2012b [cited 28.07.2012 2012]. Available from <http://www.ssb.no/vis/emner/02/03/folkfram/main.html>.
- Timmons, Jeffrey A., and Stephen Spinelli Jr. 2009. *New Venture Creation; Entrepreneurship for the 21st Century*. Eight edition ed. 1221 Avenue of the America, New York, NY 10020: McGraw-Hill/Irwin.
- Tønder, Tore. 2011. "Elendig sosial boligpolitikk!" *ABCNYHETER*.
- Vojislav Krekling, David, and Sigrid Sollund. 2012. - Boligpolitikken er en katastrofe. <http://www.nrk.no/nyheter/norge/1.8231242>.
- Yukl, Gary. 2006. *Leadership In Organizations*. Sixth ed. Upper Saddle River, New Jersey, 07458: Pearson Education Inc. .

Appendix

Appendencies 1 – Interview with Geir Olav Lisle.

Meeting with Husbanken June 13th with Geir Olav Lisle

Questions to be asked:

- Hva er hovedutfordringene for nye, private utbyggere?
- Hva er hovedutfordringene for offentlige utbyggere?
- Er statlig subsidiering og reguleringer nødvendig for å legge til rette for tilstrekkelig sosial bolig bygging?
- Hvilke intensiver er tilgjengelig for firmaer som ønsker å entre markedet for sosiale boliger?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer entreprenørskap innen markedet for sosial bolig bygging i Norge?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer innovasjon innen markedet for sosial bolig bygging I Norge?
- Er det forskjell på regulerer fra kommune til kommune? Om ja, hva karakteriserer reguleringer som er mer attraktive?
- Er dagens utbyggere og banker klar over behovet for boliger til de med lav inntekt? Og er det ansett som et attraktivt marked å entre?
- Er de nåværende utbyggerne innovative nok til å møte markedets etterspørsel for de med lav inntekt?
- Hvem er det som påvirker denne industrien mest?
- Er det spesielle tiltak for å fremme innovasjon?
- Hvilke politiske/reguleringer endringer tror du vil hjelpe innovasjon innen sosial bolig bygging?

Answers provided by Geir Olav Lisle in Husbanken June 13th at 15.00:

Jeg – vi kan begynne på toppen:

Bakgrunn.

Selvaag ,Bård Sjurman er kritisk til husbanken sine krav.

Hovedutfordringene, om man er privat og vil bygge:

- Vi var på møte i går om dette, vi var hos Steinar Moe, som er den store etablerer av utleieboliger. Steinar er en aktør på det sosiale bolig markedet i Norge, en av få seriøse aktører. Han har iallfall veldig konkrete meninger om dette.
- Det med det kommersielle, det ligger en skepsis i systemet, vanskelig å få til å bygge opp noe sammen. Vi som sitter i husbanken, kan lett se på deg som en motpart når du ønsker å benytte deg av være goder.
- Utleieaktørene, sosiale boliger for de med vanskelige behov, det enkleste er anskaffelsen og finansieringen av boligen, det vanskelige er oppfølgingen etterpå. Utleierens og kommunens rolle, Steinar sier til oss at en utfordring å gidde å holde på med utleieboliger er det offentliges varierende grad av oppfølging av de vanskeligstilte fordi det har så stor innvirkning på bomiljøet. (5,29) så han har sagt opp avtalen med Oslo kommune.
- Det store problemet er forvaltning, drift og vedlikehold. Hvor mye koster dette, og hva er det. Og jeg vil tro at privat, hvordan kunne dette gjøres på en så effektiv måte som mulig i forhold til drift, forvaltning og vedlikehold.
- Ikke bare det å bygge billigst og få masse utgifter ved vedlikehold, men å tenke annerledes, litt sånn vedlikeholdsritt og enkelt og greit.
- Husbanklån:
- Det burde du spørre utbyggeren om; det er ikke husbanken som setter kravene, det er myndighetene. Tek. Forskrifter 2010
- Mitt inntrykk er at de seriøse aktørene, det er ikke kvalitetskravene som gjør det vanskelig. Markedet etterspør gode boliger, husbanken krever miljø og energikrav som går utover TEK 10. Steinar sier til oss at det ikke er dette som venter prosjektene, han nevnte det at han valgte å benytte betong, ikke gipsplater nettopp for å bedre kvalitet og få bedre... en type materialer for å få gjennom bygningene sine, samme fargevalg, samme flisevalg osv. Slik at det ikke var noen store variasjoner, slik at det var enkelt å holde vedlike. Han hadde også det poenget at han er den type person som er engasjert og går og

ser til leilighetene, som er et veldig vesentlig poeng. Du får inn personer som bare er opptatt av brukeren, men også opptatt av leiligheten og boligen. At man ser det som en enhet, det er noe med å bo i søppel, sier noe om verdighet. Noe med å tilrettelegge for at beboeren som bor i en bolig som er akseptabel, og da er det noe med å følge opp på en ordentlig måte.

- En ting er våre kvalitetskrav, men mitt inntrykk er at barrierene ligger nok mer hos kommunene plan og byggingsbehandling. Det varierer fra kommune til kommune, det er ikke en fasit.
- Jaja, Steinar hadde et eks på dette, der han har byggetillatelse på en bygård i Heimdalsgata der han har byggetillatelse, der ønsker han å bygge bolig, der fikk han regulert en kombinasjonen av leilighetsstørrelser og typer, som ikke egnet seg for den sosiale boligbyggingen han ønsker å bygge. Han har fått tilslag fra oss, men han velger å droppe prosjektet og går en ny reguleringsrunde, som vil ta nye to til tre år, sånn at det plan og reguleringsarbeidet i kommunene er en reell utfordring, og dette opplever vi igjennom andre aktører også. Og det andre som henger sammen med dette er jo tomtetilgang, (er dette kommunens ansvar?) Hvordan er kommunen i forhold til dette?
- Kommunene er veldig, de har ofte mangel på tomter, spesielt i Bærum. Nesten omvendt, kommunen henvender seg til private for å få kjøpe tomter og selge. På landsbygda er det noe lettere. Der er det andre interesser, landbruksinteresser..
- Oslo kommune og utbyggere, sier at der det legges ut tomter, der får ikke de aktørene som vil inn på sosial boligbygging kjøpt, av forskjellige grunner. Men f.eks. prisnivået, avkastningskravet. F.eks. i Bjørvika har kommunen tomtearealer, da skulle man tro at kommunen kunne bestemme dette. De har da solgt disse til kommunale selskaper, og det kommunale selskapet har avkastningskrav som resten av markedet, så de har ingen intensiver til å selge til en aktør som selger boliger til vanskeligstilte. Steinar moe hadde prøvd seg i Bjørvika, men hadde ikke lyktes og måtte gi seg. (så hvilke intensiver blir gitt?) Ja om man tenker på tilskuddsordninger til utleieboliger som kan benyttes som husbanken har. Så er det jo det grunnlånet til husbanken, og i disse tider ta vanlige banker tar et ganske stort påslag, så er jo husbanklånet blitt et veldig gunstig lån. Det er jo inntil 50 års løpetid på

grunnlånet til disse formålene. Vil være veldig gunstig for mange å fullfinansiere om man kan dette. Dette vil være en veldig gunstig finansiering. Og tilskuddsbitene, løper fra en til 40. Er det spesielt unge grupper som skal inn, er det opptil 40% av investerings kostnadene. Økonomi er en ting, en annen ting med disse utleieboligene, er det ikke uvanlig at kommunen og den private aktørene forhandler seg frem til lange leieavtaler. Den aktøren får jo faste forutsigbare leieavtaler og lange perioder. Og at man kan forhandle seg fra dette med ledighet, og vite noe om dette med ledighet. (Privat utbygger, fortsatt kommunen, som er kommunens ansvar eller den private?) Steinar Moe har opplegget selv, man kan jo gjøre en avtale med en kommune som leier disse boligene, og da er det jo kommunen som følger opp med det apparatet kommune har. Jeg vil jo tro at utbyggeren selv ønsker å ha sånn noenlunde kontroll over sitt bygg, sånn at man tenker seg at, man har på en måte låst inntekter og utgifter i et sånt prosjekt. Så vet man at dette med forvaltning, drift og vedlikehold er utrolig viktig for lønnsomheten i prosjektet. Og bruken av boligen er utrolig viktig også, da vil det være veldig rart å la kommunen ta fullt ansvar for dette. Man risikerer at de ikke følger opp. Det er vel det som skjer noen ganger også..

- Steinar Mo nevnte noe jeg aldri hadde tenkt på før; disse, utleieboliger har lavere løpende avkastning enn for eksempel om man selger med en gang. De aktørene som vil inn på dette markedet, må enten være villig til å ta en lavere avkastning og tenke langsiktig og ta en verdiøkning om 30 år for eksempel. Eller så må de ha litt sosialt tilsnitt og ønske om å jobbe med denne gruppen.
- Den definisjonen om vanskeligstilte, det er flere grupper nå som blir vanskeligstilte fordi boligmarkedet er , fordi de ikke er definert som vanskeligstilte. De som er definert er det et apparat rundt. Ungdom som skal etablere seg som ikke kommer inn på boligmarkedet, så kanskje det der åpningen er for et nytt marked, nå med kravene til egenkapital og høye boligpriser. Vi snakker kanskje om boliger som vil ha de tyngste gruppene. Og da kanskje ikke kommunene føler ansvar. Men om Steinar Moe f.eks kunne hatt utleieboliger men også solgt tjenester og pakker til kommunen, der man også kan tenke fra leie til eie. I og med at den avkastningen ikke er så høy, at man kan selge på sikt men at man kan tilby en miks av vanskeligstilte og medium godt fungerende, at de kunne gått inn i litt større, ja litt sånn

pakkeløsninger. Ikke noen dårlig tanke. (lav innovasjon på bygg fronten 19.00..)

- Om vi laget en sånn pakketenkning, der man la inn kostnadene i kalkylen sin og drive bo oppfølging. Vi var på en sånn konferanse, om sosialt entreprenørskap, der sånn social bånd, sånn de bruker i Storbritannia, så og så mange skal behandles, og målet er at de ikke skal inn i fengsel igjen, og at de får penger i etterkant da man ser at det har hatt en effekt. Vi kunne hatt en finansiering der det offentlige betaler for at folk blir boende i boligen sin uten tjenester i så og så lang tid, om det offentlige klarer å opprette et apparat rundt dette. Finansieres av det offentlige i ettertid, og at man får inn private som viser at de kan levere.
- Så har det også vært en del snakk om dette å leie til å eie, med sånne step. Man kjøper seg inn i leiligheten sin etter hvert, en sånn modell som det har vært i England. Som egentlig er litt avvist her i Norge, fordi det tinglyses et skjøte og betales dokument avgift, og om man tenker seg at kommunen som kjøpte boligen og som solgte den videre i sånne step til man eide den. Så har det blitt sagt at det blir for dyrt, og det å eie boligen delt, 25% til kunden og resten til kommunen. Men nyoppførte boliger har jo ikke dokument avgift, så man kunne jo tenkte seg fra utbygger siden at man kunne hatt en sånn modell. Det kan være andre ting som er motforestillinger, men det er i hvert fall dette med tinglysninger av skjøte som er et problem i forhold til delt eierskap modeller. Dette kunne være interessant for utbyggere, som kunne solgt deler og leid ut. Man har jo snakket mye om dette om å ha eierskap til boligen og føle at "her er det et potensiale for meg" (22.24) At dette også bidrar til å ta vare på boligen, og større stabilitet og dette med ledighet. (er det forskjell på kommune og kommune? Hva karakteriserer de som er mer attraktive?)
- Det er veldig viktig at man får med seg, at man får med seg planmyndighetene i en sånn type tenkning, la oss si at man skal etablere boliger for vanskeligstilte, hvor bør de ligge? Inn mot sentrum, lett å komme seg frem, infrastruktur. Viktig å få de ulike delene i kommunen til å jobbe sammen, pleie og omsorg, planmyndighetene, eiendomsavdeling, at de etablerer en fora der de snakker det samme språket. I forhold til problemstillinger de skal løse, og det tror jeg nok mangler mange steder. Her

fungerer dette litt sånn som satellitter, gjør litt arbeid her og der, og man får det ikke til å henge sammen.

- Spennende å gå inn i , hva er det som stopper sånt? Det er et annet regionskontor
- Reelle forskjeller handler om hvordan kommunene tilnærmer seg plan og reguleringsrollen sin, og der tror jeg det er store forskjeller.
- Jeg tror nok det er mye lettere å få til i mindre kommuner, Oslo kommune er så enorm, og det er så vanntette skott mellom de forskjellige avdelinger. Du skal inn ganske høyt før du kan få til noe. Vi jobber jo tett på noen kommuner som har store utfordringer. Kom nettopp fra et møte: da snakket jeg med Elverum som vi kjenner godt. De sier det at å fremskaffe eller finansiere boliger fordi de har en økonomifunksjon som legger frem kalkylene, så boligene blir selvfinansierende. Over livsløpet til boligens er dette som regel en netto positiv nåverdi. Men de sier at de også er planmyndighet, så dette kan de bestemme. Store kommuner er verre. I Oslo er det jo så trangt også. Men så en annen ting til at det ikke bygges, ut fra det vi hører og ser, det er jo at det er , alternativene deres gir større avkastning. (De som bygger nytt bygger i den øvre skalaen..) det er det marginene ligger.
- Men det er også det at vi trenger konsepter, nå rendyrker man vi økonomiformelen, så kjører man det løpet der vi beregner vi en avkastning av et avkastningskrav og disse prosjektene behandler vi. Hva om det hadde kommet inn dimensjoner som ikke hadde latt seg så lett bake inn i det avkastningskravet, det ville kanskje gjøre at, det er det der med konkurranse på pris, du får en utrolig effektiviseringsgevinst. At man gjør alt effektivt og standardisert. Om man tenker at det kunne vært noe mer, noe der man ikke så lett bare kan sette seg ned å gjøre den avkastningen. Da ville man kanskje komme frem med nye ting, og da tenker jeg dette når vi har med ungdom og frafall i videregående opplæring. Der ungdom er med å bygge, om man hadde fått et samarbeid med en videregående skole (Froland kommune, prosjekt?)
- Så tenk deg et litt konsept, vi vet jo at det finnes litt selvbyggingsprosjekter, litt her og der. Men tenk om man kunne sette sammen et konsept. Det er en del ungdommer som er i ferd med å havne i litt sårbare situasjoner, så det, om boligbyggere kunne tatt en litt utvidet rolle gjerne sammen med underleverandører. Der man selger en sosial profil som en pakke, masse

varianter, både leie og kjøpe, Der man ikke trenger å bo så lenge, ungdommer er jo litt i flyt, som er litt skreddersydd deres behov. Hvilke behov tar ungdommer perspektiv? Hvordan er det ungdommer lever? Ta perspektivet til de de bygger for i litt større grad. (er det fordi vi ikke vil, eller er det lover og reguleringer som hindrer?)

- Man er kanskje redd for å gjøre nye ting da man ikke vet konsekvensene, vi må jo tjene penger.
- Jeg tror vi står på vippen til å komme dit du etterspør, vi har bare ikke en fora der vi kan samle og jobbe med ideutvikling på tvers av bransjer. Det er nettverk som opererer separat, men vi er tett på å snakke mer om dette. Vi er i en brytningsfase i forhold til å komme dit. Det skjer jo masse i det private næringsliv og, sosialt entreprenørskap, Det er dette møtet som vil skape et sånt brudd, men det har ikke skjedd enda tror jeg.
- Om jeg skal komme nærmere på en analyse om hvorfor det ikke skjer. Vi får ikke til de andre måtene og gjøre ting på. Terje Verholdt i veidekke, er jo en samfunnsengasjert, ansvarlig bedriftsleder slik jeg kan bedømme det. Gitt at en utleiebolig, sosial boligbygging i dag ikke gir mer enn 3-5 % avkastning. Han er åpen på å si at veidekke er et børsnotert selskap, og oppgaven er å levere en avkastning løpende til børsen og da er man i konkurranse med andre og han skal levere et avkastningsmål på seks prosent, og da kan han ikke drive utleie. Det er ikke lukrativt nok. I de seks prosentene ligger det en viss risikoprofil, der de er villig til å ta denne risikoen, for å nå det kravet. Når avkastningen er lavere har det noe med at det å leie ut boliger i sentrale strøk er en liten risiko. Det er en mye større risiko å bygge alt fra bunnen av og opp. Det står masse folk i kø, så ledighetsproblematikken er nesten fraværende.
- Ut fra en bestemt risiko profil der hvor å leie ut boliger har en lavere risiko profil så når man ikke opp til avkastningskravet. Samtidig kunne man jo tenke seg at man så på andre muligheter for avkastning.
- Men det jeg tenker er at det er noen forretningsmuligheter her i dag, mye og andre måter å gjøre ting på. De aktørene, veidekke og Skanska, som sitter ved det kravet til å maksimere avkastningen. Det de har spesialisert seg på er å bygge, ikke drive utleie og det er to forskjellige ting. Derfor er det logisk at Skanska som bygger ikke også skal leie ut, da det er en helt annen

forretningsvirksomhet. Steinar Mo gjør det, han bygger jo og leier ut. Han har 430 i Oslo og Bærum. Hvor mange jobber hos han? 3 stk!

- Når han sitter på kontoret og har en time ledig, stikker han ut og klipper gress og ordner blomstene, han mener at det er viktig at det ser bra
- Han er eier, direktør og gartner”
- Han driver jo også en fritidsklubb for innvandrerbarn i det samme komplekset.
- Her snakker vi om en veldig engasjert, som ikke bare er interessert i å tjene kroner og øre, en som bryr seg.
- Hvordan kan vi i husbanken stimulere til flere sånne kommer på banen?
- I Danmark, når kommunen kjøper tjenester, fremleie, foretrekker bedrifter som har sosialt entreprenørskap i bunn. De har et fortrinn når de utlyser anbudene.
- Der har vi en rolle som husbank, og andre statlige aktører
- Er det noen spesielle tiltak for å fremme denne industrien mest?
- En liten del av det er som ansatt i husbanken så har man kanskje litt mer rom enn det man har i det man har i det private. Mer rom som kan bidra, men samtidig er det et byråkrati som gjør at det blir tungt å komme seg igjennom.
- Boligsosialt utviklingsprogram, det er på en måte et tiltak for å fremme innovasjon. Det er en plattform for å kunne utvikle gode tiltak der husbanken tilbyr penger. Men det må vel mer til for å få tenning til innovasjon
- Så har vi disse kompetansetilskuddene til masterstudentene. KRD helse og omsorg departementet og politiske vedtak styrer mye av det som skjer i husbanken.
- Jeg tror det offentlige har en viktig rolle å være den katalysatoren som kan bidra til innovasjon, innovasjon skjer ikke i disse kontorene.
- Men om du ser på husbankens andel boliger siden etter krigen som vi har finansiert så hadde vi jo nesten alle boliger til å begynne med, og en oppgang igjen ved forrige finanskrisen og nå går det nedover igjen.
- Det ligger store muligheter for kommersielle aktører til å ta tak i innovasjonsutfordringen, staten har jo virkemidler som kan gjøres når det trengs.
- Og akkurat det der med å kunne stimulere til innovasjon, igjennom politikk, penger, føringer og krav, vi har kjempemuligheter til det

-
- 80 % av nordmenn eier sin egen bolig, vi har et skattesystem som favoriserer det.
 - Skal mye til før man gjør noe med det skattesystemet
 - Hadde du tatt 2 prosent av marka, så hadde du løst Oslos boligbehov de neste 60 årene.
 - Skjedde noen endringer i vedtak, reguleringer de siste årene?
 - Det er jo i Oslo stilt krav om størrelsen, man mangler små boliger og stadig flere enmannshusholdninger. På hvert eneste prosjekt man har er man tvunget til å bygge så og så mange små og store boliger. Det er noe som OBOS har vært veldig opptatt og argumentert imot. Opphevingen av borettslagsloven og opprivingen av dette med prisreguleringen, frislipp av boligmarkedet. Borettslagsleiligheter er like dyre som de andre i dag. Ny husleielov for ett par år siden, der ble det stilt nye krav til lengre husleiekontrakter. Men ikke noen store grep som er gjort i den siste tiden. Gjengsleie innføring. Det er jo dette med husleiereguleringer som ble avvirket, fem seks år siden. Og det har gjort at prisen på leieboliger har godt opp
 - Egentlig ikke vært noe endringer i utleiestøtten i husbanken
 - På 80 tallet var renta subsidiert, i forhold til EØS så er det ikke lov til å subsidiere renta. I utgangspunktet er ikke startlånrenta og grunnlånrenta subsidiert, men siden man forholder seg til innland fra statsobligasjoner så er det et lavere innlån enn det de private bankene kan klare, derfor ligger renta lavere hos oss.
 - For ikke så mange år siden kunne man subsidiere renta, på 80 tallet var jo renta oppe i 12-13 %
 - Det i forhold til innovasjon og tiltak som har blitt gjort – Oslo kommune har jo brukt penger til å bygge småhus for veldig vanskeligstilte. Nøtterøy har også noen små husprosjekter, der man enten pusser opp eller bygger nytt. Ofte veldig for folk med en veldig vanskelig bakgrunn. Mer inkrementelle innovasjoner, som har foregått over flere år, men ikke de store kompleksene.
 - I Bærum kommune, hadde jeg kontakt med en del private. På det tidspunktet ble det etablert en del sykehjem osv, da hadde man mulighet å viderefordre investeringstilskuddet til denne type aktører, på et tidspunkt ble det satt stop for videretildeling, bare kommunen som kan motta det. Da var det mange

private som mente at dette var en kraftig brems for å få til gode avtaler og det å jobbe med kommunene med ulike type prosjekter.

- De kunne på den tiden f.eks bruke til bygging av sosiale boliger av private
- Om en privat utbygger, er det krav til at flere firmaer deler ansvar?
- Det er jo i forhold til garantier for ferdigstillelse og disse entreprenør-garantiene i forhold til kjøperne.

Appendices 2 – Interview with Jarle Knutsen

Interview questions: Jarle Knutsen, Froland Kommune June 18th 2012

Sosialbolig bygging – fordeler og utfordringer

- Hva er hovedutfordringene for nye utbyggere (og i deres tilfelle?)
- Er statlig subsidiering og reguleringer nødvendig for å legge til rette for tilstrekkelig sosial bolig bygging?
- Hvordan finansierte dere prosjektet?
- Blir det gitt noen insentiver for bygging av sosiale boligene?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer entreprenørskap innen markedet for sosial bolig bygging i Norge?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer innovasjon innen markedet for sosial bolig bygging i Norge?
- Tror du dagens utbyggere og banker klar over behovet for boliger til de med lav inntekt? Og er det ansett som et attraktivt marked å entre?
- Er de nåværende utbyggerne innovative nok til å møte markedets etterspørsel for de med lav inntekt?
- Hvem er det som påvirker denne industrien mest?
- Hvilke politiske/reguleringer endringer tror du vil hjelpe innovasjon innen sosial bolig bygging?

Interview with Froland Muncipal, June 18th at 14.00:

Litt vanskelig

Hva var utfordringene med prosjektet?

-
- Lovverket vårt har endret seg noe, men det er fremdeles slik at vi har krav på oss til å finne en overnattingsplass til den som ikke har noe sted å bo. I tillegg har vi krav til å hjelpe vedkommende videre, være behjelpelig med å finne bolig. En slags sosial dimensjon, så har vi andre krav knyttet til det å hjelpe mennesker med tilrettelagte boliger, en kommune vil ha tilbud til sin befolkning i form av institusjonsplasser som sykehjem – det klassiske. En kommune vil gjerne ha noen avlastningshjem til grupper, funksjonshemmede. En kommune vil tilrettelegge for boliger med ulik form for bemanning. Der den sterkeste vil ha heldøgns bemanning, den er gjerne utformet slik at den er lett å bo i, universell utforming.
 - Mer komplisert enn en vanlig bolig. Menneskene som bor der, det er hjemmet deres. De betaler husleie, så får de tjenester inn etter behov. Er det heldøgns bemanning, da vil man samle disse og lage bofellesskap.
 - Ulike bolig løsninger, enkle trygdeleiligheter, til boliger der det er ganske massiv oppfølging. Dette er spekteret med hva kommunen har ansvaret for.
 - Hvordan kommunen dekker ansvaret sitt varierer lite. Det finnes ulike private løsninger, noen har satt bort sykehjemsdrift. Noen bruker private firmaer som driver med hjemmebasert omsorgsarbeid.
 - Det de utfører da er jo kommunale oppgaver.
 - Blakstadprosjektet?
 - Et boligsosialt prosjekt. Kommunen satt opp fire. Definisjonen for vanskeligstilte for oss er i blakstadprosjektet er mennesker med rimelig store psykiske problemer. Men som oftest vil det være et eller annet rusproblem som gjerne henger sammen med det psykiske problemet. Ruser du deg blir du dårligere psykisk. Sammenvevd, det har det norske hjelpeapparatet etter hvert tatt innover seg. Dette er en tung gruppe som krever en del oppfølging og som også vil prege bomiljøet og derfor noe utfordrende å bosette.
 - Om du har stor usikkerhet rundt boligen din, preger den altfor mye av livet. Om du har ryddet vekk den øker muligheten til å motta hjelp og oppleve noen gode sirkler. I blakstadprosjektet var det slik at vi en del år hadde prøvd å få tak i midler, særlig fra statlige institusjoner for å bygge opp tiltak til disse gruppene. Vi manglet boliger. Vi må ha politikerne med oss, det å etablere slike prosjekter kan i enkelte kommuner ta flere tiår. Om du kommer med et godt prosjekt, så vil du da raskt få de mest ressurssterke i nabolaget til å bruke de fora de kan for å hindre og stoppe prosjektet. Da vil det også påvirke det politiske nivået. Sånne saker som ruller og går og utsettes..
 - Det som vi gjorde, det var å kjøpe en tomt på et veldig sentralt sted. Vi har få naboer å sjenere og tomten er ikke den mest attraktive. Nærmeste nabo er det kommunen som er. Kort vei til våre tjenester, til byen, til bank butikk, post og buss..
 - Det er rimelig grei plassering på den måten.
 - Det som gjorde at vi fikk full politisk tilknytning var at vi fikk til et samarbeid med skolen. Politisk tilknytning gjør saken mye bedre, da får man heller ta de klagene man får og stå for de. Det som gjorde sitt til var jo at dette prosjektet i tillegg til å sikre oss noen verdifulle boliger til en gruppe som virkelig trenger det var vi med på et løft for den lokale videregående skolen. På den tiden vi la det frem, i 2009, så var jo Blakstad videregående en av kommunens største arbeidsplasser. Skoleaspektet var veldig viktig.
 - I tillegg til å bygge boliger er du med på et løft for kommende snekkere som lærer seg å bygge opp nye type boliger. Boligene bygges som passivhus. Passivhus er en boligform som nå ser ut som å bli standard fra 2015.

Passivhus er et pottetett hus, dvs at man ønsker å gjøre noe den delen av norsk energiforbruk som går på å holde varmen inne. En av grunnene til det er at varmen forsvinner ofte rett ut. Dette er hus som har 50 cm, 40 i vegger og 30 i gulv, Ingen hull ut som er tettet og sveiset. Boligene er også testet i forhold til dette. Dette har da blitt en skikkelig eksamen for elevene på Blakstad. Dette har også bidratt til å halvere dropouten. Prosjektet startet med behov for boliger, men som da trakk inn fylkeskommunen og staten med husbanken og en privat arkitekt som var spesialist på passivhus. Vi har også vært landet rundt for å selge ideen. Mandal er først ute etter oss, også Oslo har tatt opp modellen på Sogn videregående.

- Hvem er det som setter kravene?
- Litt it vil om, det som opereres med er tekniske krav. Tek 10 er det som gjelder nå. Tek 10 er allerede på vei ut til fordel for tek 15. Neste er 0 huset, der boligen produserer den strømmen den trenger. Etter det har man plusshuset som produserer mer strøm enn det trenger og da kan selge strømmen ut på markedet. Kontorbygg med store solfangere. Hvor mye sol du slipper inn. Kjempespennende opplegg på gang.
- Så skal jo vi ha penger for å bygge disse boligene. Da må vi ha kommunen til å investere og da må vi ha noen til å bygge. Og da må vi se hvor mye lån vi havner ut med. Grunnprinsippet her er at om vi bygger boliger til grupper som trenger oppfølging, så kobler vi oss på husbankens ordninger og tar opp lån via husbanken sitt system. De lånene vi får tak er jo helt klart de mest gunstige man kan få. Lang løpetid og gunstig rente. Og så er vi ute etter tilskudd, hva kan vi få av tilskudd til boliger, og det har ligget mellom 20 og 40. Husbanken har egne utregninger over hvilke tilskudd kommunene har krav på. I boligene våre har vi kjørt inn med døgnbemanning og har fått ca. 40 i innskudd, som tilsvarer sykehjem. Det som er tilbagemeldingene, det er driften etterpå som er skummel. Det er driften etterpå som avgjør om det blir noe av prosjektene.
- Om man kikker på kommune kartet med 429 kommuner, og en bråte 2000 innbyggere, så er det ganske spesielt å få dette til. Ekstra utførende for mindre kommuner å nå målene sine, de siste årene har det. Så finnes det i dag interkommunale løsninger, der man slutter seg til større enheter, for å klare å håndtere enkeltprosjekter. Hvis du har den problematikken så blir dette krevende. Froland er 5200.
- Kommunenes krav er viktig, det som skjer med utvikling av kunnskap på feltet er husbanken veldig sentral. Det er kommunene som skal eie og drive de og gi ulike former for tjenester. De skal tåle en støy". En del faglige standarder, en som stor gruppe mennesker som rett og slett har mye angst, som synes det er vanskelig å bo, vanskelig å bo alene. Mange av boligene er små. Populært med små rom, man føler seg tryggere på små rom. Små, solide og fortsatt være et hjem. Ulike firmaer prøver å selge sine ting inn, en del firmaer har gode løsninger. De markedsfører seg noe ovenfor oss. Det er løsninger som tas i bruk, en periode hadde du noe som het småhus, du kunne sette oppe en ferdig bolig på 30 kvm, veldig solid enkelt, ferdig oppsatt til under en halv million. Ferdig malt, gardiner alt utstyr også.
- Har Froland noen boliger der en privat aktør har bygd?
- Nei ikke vi, men en del andre kommuner har gjort det. Men du har jo også andre felt innenfor, disse mottakene for flyktninger. I Arendal har private firmaer drevet disse.
- Endringer som kunne hjulpet?

-
- Kostnadsnivået på å bygge boliger gjør det jo ekstra krevende, den prisen man kommer ut med til slutt er jo i utgangspunktet krevende å leve med for store deler av vår brukergruppe. De har ikke jobb, kanskje bare trygd. Det er rimelig krevende om du tenker at et marked skal leve av dette, det totale boligmarkedet. Om det bygges for få boliger så vil jo prisene holde seg stabilt høye. De som ikke kommer seg inn på markedet...
 - Nasjonalbolig politikk, den biten som handler om å eie/leie. Folk eier jo ikke vanligvis boligen sin i andre deler av Europe, vi pøser penger inn i boligen vår.
 - Noen ganger leier kommunen inn boliger til innbyggerne sine, kommunen ville en periode ut av slike ting. Det ble noen dårlige nabolag, men nå er det tilbake. Fordi man ikke klarer å møte målene sine. Man vil ikke ha store ghettoer, og nøkkelen til alt er oppfølging.

Appendencies 3 – Steinar Moe – a social entrepreneur.

Interview questions: Steinar Moe June 19th:

- Hva er hovedutfordringene for nye, private utbyggere?
- Er statlig subsidiering og reguleringer nødvendig for å legge til rette for tilstrekkelig sosial bolig bygging?
- Hvilke intensiver er tilgjengelig for firmaer som ønsker å entre markedet for sosiale boliger?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer entreprenørskap innen markedet for sosial bolig bygging i Norge?
- Hvilke reguleringer hjelper eller hindrer innovasjon innen markedet for sosial bolig bygging I Norge?
- Er det forskjell på regulerer fra kommune til kommune? Om ja, hva karakteriserer reguleringer som er mer attraktive?
- Er dagens utbyggere og banker klar over behovet for boliger til de med lav inntekt? Og er det ansett som et attraktivt marked å entre?
- Er de nåværende utbyggerne innovative nok til å møte markedets etterspørsel for de med lav inntekt?
- Hvem er det som påvirker denne industrien mest?
- Er det spesielle tiltak for å fremme innovasjon?
- Hvilke politiske/reguleringer endringer tror du vil hjelpe innovasjon innen sosial bolig bygging?

Interview with Steinar Moe, Tøyen Oslo June 19th at 14.00:

Hovedutfordringer:

- Med utleieboliger og sosiale boliger, fra 92 til i dag er det store forskjeller. Jeg var eiendomsmegler i 15 år og før det og drev egen forretning, faktisk landets største på den tid 30 ansatte. Det begynte med det i 1992 var det et marked som ikke fungerte og det var det andre krakket man var inne i, etter 88/89. Og da begynte, da var det nok tomter, aktørene turte ikke å bygge siden ingen kjøpte. Og da begynte vi å inngå avtaler, vi kjente alle de store entreprenørene og vi begynte med å kjøpe en blokk av de. Slik at de fikk kommet i gang med å bygge, fordi da hadde de en kjøper som tok risikoen. Vi beholdt de som utleieboliger, og da fikk man på den tiden god finansiering av husbanken. Og det var mest for å støtte entreprenørnæringen av de gikk inn og ga lån og tilskudd. Og så har vi for så vidt bygget en blokk i året etter det. Vi har vel en 17/18 stykker. Og det har vi da fortsatt med hele tiden, bare utleie med unntak av en gård som vi var dumme nok til å bygge i tre og ikke betong. Den har vi kvittet oss med ellers har vi beholdt alt. Utfordringen den gang var egentlig bare å, det var bare risikoen å tørre. Utfordringen i dag er en helt annen, i dag er det tomtemangel. Og det er selvfølgelig dette med kostnadene som er store. Og som alle andre sier, det er voldsomt med regler. Disse forskriftene, disse Tek 10. Husbanken har enda strengere forskrifter enn Tek 10, innen for energi og miljø og så er det jo slik at man regulerer tomter for spesielle type boliger, de regulerer de til store familieboliger, de kan ikke vi bygge. Så vi har både problemer da ovenfor forskrifter og dette med reguleringsformålet på tomtene. Det største problemet er fortsatt få tak i en tomt som vi kan betale fordi at det er så mye gevinst i dag med å bygge og selge. Alle bygger for å selge, vi har tatt kontakt med OBOS og Veidekke og blant annet spurt om å samarbeide på utleie og finne på noe i fellesskap. OBOS vil ikke bygge for utleie og Veidekke sier at de heller ikke vil det fordi de skal selge for å synliggjøre børsverdier. Og så er det jo jobb med å forvalte innvandrere, asylsøkere, vanskeligstilte.
- Vi driver 100% selv, vi er fire ansatte her. Vi har ca. 400 leiligheter som vi følger opp, gjør regnskapet og vedlikehold. Vi har engasjerte medarbeidere. Det er en livstil, vi lever med det. Men alt er jo organisert, ingen som ringer oss om kvelden, alt går på mail og nett. Så det er ikke noe problem så lenge som vi driver det som en bedrift. Det er en industri bedrift, med totalt tusen som bor hos oss. Som vi sørger for å ta oss av. Det er igjennom 20 år, og man skaper rutiner som gjør at det fungerer.
- Vi har en tomt kjøpte for to år siden på Grønland, og der har vi faktisk byggetillatelse for 33 leiligheter, fått husbank finansiert den ferdig og ansatt en byggeleder og skulle starte nå i mars. Men så sa jeg nei fordi den, den er ikke bra nok, så vi har tillatelse, men i dag. Hektisk i dag, leverer inn forslag om omregulering av eiendommen, så for isteden å bygge 33, så skal vi ha 62 leiligheter, 2 og 3 roms. Vi har hatt møte med husbanken, og vi har hatt 3 politiske partier som har kontaktet oss. Bedt om møte for å fortelle og diskutere hvordan vi kan bygge private utleieboliger. Dette blir en test for å se om myndighetene vil. Reguleringer tar et par års tid. I 2002 sa Stoltenberg at det må bygges minst 6000 utleieboliger i året, og arbeiderpartier sier at

disse må subsidieres av husbanken. KRF sier at de vil ha 10.000 utleieboliger, dette står år etter år, ingen gjør noen ting. Dette har vi utfordret både stat og kommune på år etter år, vi har fått en avtale med kommunen om kjøp av tomter, men det har fortsatt ikke skjedd noe som helst. Vi skal plage det helt til de skjønner det.

- Den tomten, på andre siden av plan og bygg, skal ligge ubebygget til vi får lov til å bygge det vi vil.
- I og med at vi er de eneste som bare bygger for utleie, så om ikke vi får det til tror jeg ikke det går i det hele tatt.
- De som er regulert for i dag er for store, de er 4 roms, 100kvm, 3 på 55, og på 75 om er for stort, To trapperom, to heiser, alt for mange garasjeplasser – alt for dyrt å bygge. Det er jo en del år siden de vedtok at leilighetene i byen skal være sånn og sånn, nå så jeg jo at de vurderer å bygge mindre leiligheter.
- (Viser tegninger på leiligheter de har bygget før)
- Helt like leiligheter..
- Nå vi da har en konsulent som har regnet en leilighet, er det bare å gange opp med antallet. Slik må vi bygge for å få det rimelig nok. Det er kjempeeffektivt, og leietakerne elsker den. Kunne leid ut 1000 på en uke! Det er helt vilt, det er rift om alt.
- Den dyreste vi har koster vel 9500 av toroms, topp moderne, betong. Vedlikeholdsfritt med heis.
- Er subsidiering nødvendig?
- Det var det jeg var i møte med husbanken om, de prøver å finne en låneordning slik at vi private skal bygge flere utleieboliger, i dag gir de 50 års lån, og finansierer 80 % av kostnadene, husbanken vurderer å gi 100% finansiering. Er det nok, det tror jeg ikke.
- Jeg er helt overbevist om at uten tilskudd, så blir det ikke bygd private utleieboliger. Folk vil tjene penger på kort sikt. Vi kan selge bygget, få tilbake da tomtekostnaden vår, putte gevinsten i banken og tjene mer på det enn å drive med utleie. Den dagen vi tar det bygget og begynner å leie bort, da er det en bruktbolig. Da har vi 3 års leiekontrakter, fra å være et nybygg, er det en bruktbolig på neste runde om vi skal selge. Tilskudd er både nødvendig for å få noen til å gidde å gjøre det, det er nødvendig for å dekke verditapet ved å leie bort og så sier jeg at det er det faktisk staten må gi de private for at de skal. OBOS sier, hvorfor skal vi gidde. Så er det noen som oss, som tenker 100 år frem i tiden. Det er noen andre som bygger, de fleste andre kjøper gamle gårder og spekulerer.
- Gamle gårder er rimeligere, men mer vedlikehold. Om 50 år er disse byggene like fine, høyere kvalitet enn salgsboliger. Topp kvalitet, står i årevis.
- Vi har mest i sentrum, men også på vest og øst.
- Oslo er i særstilling, hvorfor skal noen bygge nå som så mange mennesker skal inn til Oslo.
- Ekstra goodwill?
- Vi får veldig mye tilbakemeldinger, muntlig i alle fall! Filantrop og slike ting, blir man kalt. Man får ikke kjøpe kommunale tomter av den grunn, men har heller ikke prøvd så mye. Man kommer lettere inn steder, de vil prate med oss. Skeptiske er de ikke i det hele tatt, man har jo drevet med dette i 20 år snart. Vil man et sted kommer man dit.
- Det vedtaket med minst 70% skal være 3 roms eller større, i visse bydeler. Oslo bystyre vedtok dette for noen år siden og er i dag et problem og en hindring. Jeg tror det kommer til å bli endret på. Det er ikke mulig å bygge

utleieboliger sentralt i Oslo om man skal følge den reguleringen. Og man må redusere parkeringsplassene. Sånn som her, det er ingen som leier hos oss som har bil..

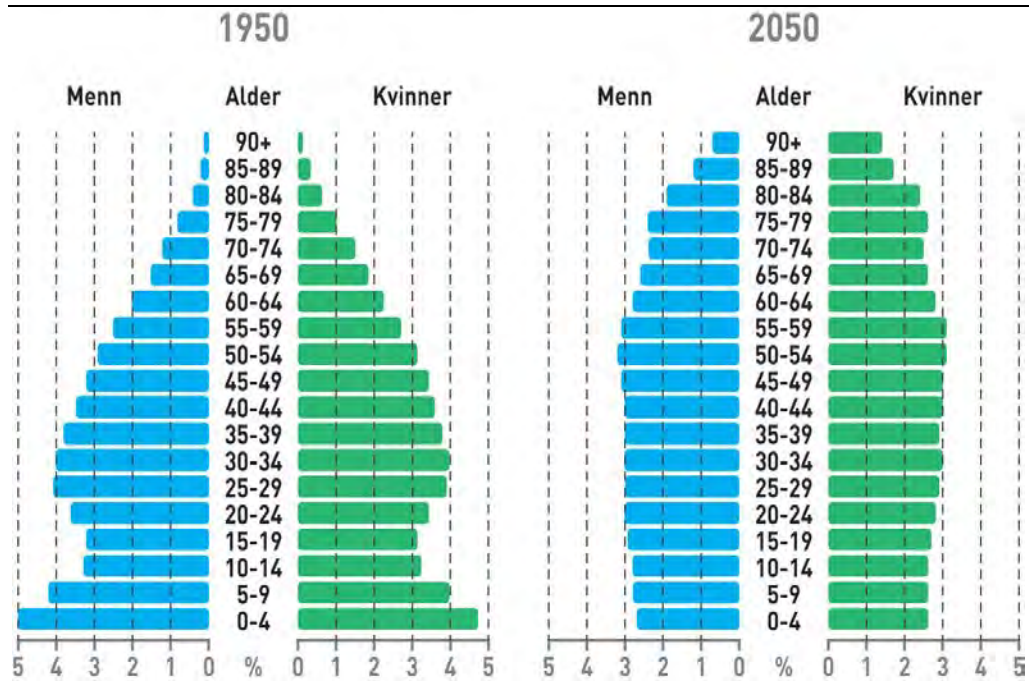
- De vil heller ikke ha bil, de bor i sentrum
- Er dere kun i Oslo?
- En i Sandvika
- Vi må pga. driften så må vi kunne kjøre dit for å følge opp, dessuten er "all business is local". Du skal kjenne byen og myndighetene, en gate er ikke lik nabogata. Mye enklere å få til utenbys da. Arendal vil jeg nok tro er umulig pga. de lave leieprisene.
- Klar over behovet?
- Ja! Det er ikke noen tradisjon for å bygge utleieboliger. Selv om regjeringen sier vi skal bygge, så er det en sånn eiertanke i Oslo, veldig forskjellig fra resten av Europe. Innvandrere og asylsøkere vil ikke sette seg i gjeld heller. Det skal driftes, og du, noe filosofisk, folk skal tjene penger, mye gøyere å bygge enn å forvalte.
- De som bor er helt normale mennesker, noen leid til kommunen, rusmisbrukere. De fleste boligene våre er helt normale eneboliger, de kommunale leietakerne klarer seg selv.
- Vi har droppet å bygge fire leiligheter her, for å bygge en fritidsklubb for innvandrerbarn. Det bor 40-60 barn som ikke har noe opplegg, så vi tar ansvaret. Vi synes det er kommunens og foreldrenes plikt da. Vi har gjort dette for å gi de et godt bomiljø og en god oppvekst. De forsøpler ikke her når de leker oppe isteden. Jeg er en Grønland forkjemper! Jeg går hjemmefra hver dag, 1,5 time.
- Hvem påvirker mest?
- Man kan ikke regulere til utleieboliger, man regulerer til boliger. NOU Rom for alle. Husbanken har også en rapport, det er egentlig en internrapport. Den heter; man må ha en plass å bo, 130-140 sider
- Det er ingen ting som påvirker oss til å bygge, gir oss inspirasjon eller noe sånt. Vi må jo kjempe. Bjørvika f.eks har de vedtatt 10% utleieboliger, så gikk de ned til 5, Foreløpig er det 0. Men så overdrar de tomtene til et kommunalt selskap som skal selge fritt. Ingen som kjøper til utleie, så da blir det ingen ting. Det er bare prat! Det er klart at når man setter en pris, full markedspris så blir det ikke utleieboliger. Man bør jo følge opp når man først vedtar det. Den støtten man får av myndighetene, det er husbanken. De har jo de suverent beste lånebetingelsene. I private banker, når det går dårlig, så får man jo beskjed om å sette opp alt du eier av verdier, i husbanken får du jo et julekort!
- Forrige var Tek 1997, det er bare når de vedtar nye forskrifter. Man mener man må revurdere forskriftene igjen, fordi det er faktisk regulert ned til dimensjonene i trappen, farger for svaksynte skal se at det er et trappetrinn som kommer. Og det å få det til å passe inn på en tomt, har du et jorde er det greit, men her i byen blir det annerledes. Trapper, heiser osv, så blir det ikke så mye plass igjen, men dette er jo regjeringens politikk. Mye krav til energi og miljø, og grunnen til det er at det jo ikke et subsidiert lån, det er et billig lån. Og for at de

- forsvare det ovenfor EU og EØS reglene må de da også ha noe spesielt, og legger da vekt på energi og miljø.
- De er veldig opptatt av universell utfordring, utearealer osv.
- Vi vet ikke om vi gidder å bygge mer, men du kommer til en grense der du ikke gidder mer. Store verdier som skal tas vare på. Bygge for salg vil vi aldri gjøre.
- Jeg er godt kjent med byen. Fem av de største entreprenørene gikk inn som mediere, da jeg var megler. Den gang var det lovbestemte provisjoner, 2,5 %, kjøper som betalte da. Etter hvert så laget vi et forum, med mange søte sekretærer, så vi fikk alle oppdragene etter hvert. Vi var de første med boligaviser. Den andre som begynte med bilder i annonsene. Vi solgt hundrevis av leiligheter. Det er morsomme er at vi ga ut boligavisen selv. Vi hadde nesten alle entreprenører i Oslo som kunder. Som eiendomsmegler må du være tilgjengelig døgnet rundt. Nå reiser jeg min sjette tur på 3 måneder, til Italia. Så er det Arendal! Jeg har faktisk ikke et eneste avtalt møte resten av året!
-

Appendencies 4 - Wicked problems

According to Timmons and Spinelli (2009, p250) opportunities in social sectors, including those of environmental issues, are driven by large and complicated challenges. These can be referred to as wicked problems. The book illustrates an example of a wicked problem through explaining the aging population of the U.S, a significant social issue that will only increase, as the population grows older and the elderly outnumber the children (Timmons and Spinelli 2009, p250). One of the issues they explain is the challenge of retirement incomes and increasing health care expenses. Increased percentage of elderly population will mean that there are fewer taxpayers supporting the retired people. Further, they argue these problems will affect more than just economical and social aspects, but also lead to new issues in the context of human rights. Such challenges give room for new opportunities as well, and such a massive societal challenge represent a growing opportunity for social entrepreneurs.

Timmons, Jeffrey A., and Stephen Spinelli Jr. 2009. *New Venture Creation; Entrepreneurship for the 21st Century*. Eight edition ed. 1221 Avenue of the America, New York, NY 10020: McGraw-Hill/Irwin.



(Accessed August 21st, www.ssb.no)

This challenge is perhaps comparable to Norway too, as the numbers represented by SSB indicate that the elderly population will outnumber the younger generation . This potential challenge is also discussed in an article by (ntnu.no), where skepticism about the sustainability of the Norwegian welfare state is debated. Further it questions what will happen as the oil drains out and the older part of the population outgrows the younger workforce (Ntnu.no). Argued in this article by Steinar Westin, professor at NTNU, believe this picture drawn is only used to scare our population in order to make reduction in the welfare costs liable. (www.ntnu.no). . <http://www.ntnu.no/gemini/2011-01/30-37.htm>

Appendices 5 - Excerpts From National Media

Bystyret satser på omfattende boligplan

Vil ha 10 000 nye utleieboliger

Bystyret samlet seg i går om en liten bolig-revolusjon: Hver fjerde bolig som bygges i Oslo de neste 15 årene, skal være en rimelig utleiebolig.

HILDE LUNDGAARD

Nærmest i all stillhet la bystyret opp til et linjeskifte i byens boligpolitikk i går: I dag er billige utleieboliger en gylden mangelvare. Fra nå av vil politikerne nærmest pøse dem inn.

Til og med i prestisjebydelen Bjervika vil byutviklingsbyråd Ann Kathrine Tornås gjerne ha en solid andel leiligheter som vanlige folk har råd til å leie.

- Ja, det hadde vært fint. Et blandet bomiljø er positivt og så der, sier byråden. Hun nevner også Ensjo-byen som et eksempel på et område med plass til mange leieboliger.

Det er nå opp til henne å gjennomføre bystyrets vedtak om at en fjerdedel av Oslos nye boliger skal leies ut for en billig penge. Målet for boligbygging er 3000 boliger pr. år. Det vil si at drøyt 750 nye ut-



«Jeg vil gjøre alt for å få dette til, men er avhengig av et nært samarbeid»

Ann Kathrine Tornås, byråd for byutvikling

leieboliger bør reises årlig. Målet er å bygge 10 000 boliger for leie de neste 15 årene.

- Jeg vil gjøre alt for å få dette til, men er avhengig av et nært samarbeid med de store utbyggerne og staten - både gjennom tilskudd fra Husbanken og staten som grunneier, sier Tornås.

Hun legger ikke skjul på at det er staten som sitter på de virkelig store tomtereservene i Oslo.

- Staten må på banen hvis vi skal få dette til. Ikke minst må tilskuddene til utleieboliger for private entreprenører økes, fastslår byråden.

Kommunens bidrag til å få frem billig-boligene skal være å legge inn rimelige tomter og sørge for å få utbyggerne med gjennom utbyggingsavtaler. Men kommunen vil også påta seg et større ansvar i områdene som skal bygges ut.

- Vi kan for eksempel ta an-

svar for parker og uteområder, i tillegg til veier, skoler og barnehager, sier Tornås.

Hun kan ikke si noe om hvor raskt de første leiekontraktene kan inngås. Men hun vil umiddelbart gripe fatt i de prosjektene som ligger på tegnebordet og prøve å få dem med.

«Nødvendig snuoperasjon»

SVs Knut Even Lindsjorn har ledet gruppen bak boligfor-slagene som ble behandlet i går. Også han mener utleie-vedtaket er en helt nødvendig snuoperasjon.

- Dette er vi bare nødt til å få på plass for de mange som ellers faller utenfor boligmarkedet, sier Lindsjorn.

SV-politikeren har vært i kontakt med flere private utbyggere som er positive til å bli med.

- Men det vil være naivt å tro at de private skal ta all risiko ved å bygge rimelige boliger. Det offentlige er nødt til å bidra med betydelige tilskudd, fastslår han.

Hverken han eller Tornås vil anslå prisnivået på leilighetene. Men de er enige om at det må være godt under markedsleie.

- Et utgangspunkt kan være at det må være mulig å klare leien alene med en vanlig inntekt, sier Lindsjorn.

Jens vil regulere boligmarkedet

Ap finner frem gamle oppskriftene for å lette på presset for nyetablerere.

— Boligpolitikken kan ikke overlates til markedsregulering alene. Det er nødvendig med politisk styring, sa Arbeiderpartiets parlamentariske leder, Jens Stoltenberg mandag, da han fikk overrakt partiets nye forslag til boligpolitikk.

Blant forslagene fra partiets boligvalg er billigere boliger for ungdom og økonomisk vanskeligstilte og økt bostøtte til barnefamilier. I utredningen

foreslås det 30 prosent stulig tilskudd ved bygging av utleieboliger. Det legges opp til å bygge 6.000 slike boliger årlig.

Ap-utvalget mener at det ved aktiv bruk av Husbankens låneordninger kan bygges minst 25.000 nye boliger i året. For å finansiere alle forslagene er det nødvendig å øke bevilgningene til boligtiltak neste år med om lag 500 millioner kroner.

Utvalget har vært ledet av Karl Eirik Schjøtt-Pedersen. Forslagene vil bli behandlet og vedtatt på partiets landsmøte til høsten.

Mer handlegkraft

Stoltenberg sier at boligutvalget i storbyene viser at det trengs mer politisk handlegkraft. Han mener også at det er fullt mulig å finne rom for økte bevilgninger på rundt 500 millioner kroner innenfor de drøytgjeldte.

— Det handler om tussvis



REGULERE SUBSIDIERE: Jens Stoltenberg begynner å snakke som en god gammel Ap-mann.

av mennesker som sliter for å skaffe seg egen bolig. Dette er det viktig å huske i alle tekniske områder de ulike forslagene, sier han.

Schjøtt-Pedersen er usikker på om det er mulig å få flertall for forslagene i Stortinget, selv om han regner med at det vil være stor oppslutning om dem.

— Normalk vil Ap, SV og sentrumspartiene stilt seg bak dem, men hvordan det blir nå med den regjeringen vi har er det vanskelig å si, noe sikkert om, mener han.

Arbeiderpartiet satser mer på utleieboliger

Statsstøtten til bygging av utleieboliger må økes, foreslår Ap.s boligvalg. Utvalget vil stimulere til mer boligbygging for å holde boligprisene nede.

GUNNAR MAGNUS

For ungdom. Ap.s boligvalg har vært ledet av tidligere finansminister Karl Eirik Schjøtt-Pedersen. Da utvalget i går fremla sin innstilling, la Schjøtt-Pedersen særlig vekt på målsetningen om å satse mer på billige boliger for ungdom og økonomisk vanskeligstilte.

Boligutvalget foreslår at staten skal gi tilskudd på 30 prosent av kostnadene ved bygging av utleieboliger. Utvalget vil legge opp til å bygge 6000 sil-

ke boliger i året, med særlig tanke på ungdom, studenter, eldre og økonomisk vanskeligstilte.

Det er også et mål å få fart på den øvrige boligbygging, bl.a. gjennom aktiv bruk av Husbankens låneordninger.

Utvalget har et mål om 25 000 nye boliger i året.

Boligutvalget foreslår å innføre en egen bostøtteordning for barnefamilier. Det vil også heve grensen for hvor høy inntekt man kan ha mens man mottar bostøtte.

Straks slån All ungdom skal få rett til straks slån for bolig.

Utvalget vil også avskaffe den utstrakte bruken av hospits til bostedsløse.

Kommunene bør heller bruke pengene på billige boliger og sosial oppfølging, foreslår utvalget.

Regjeringen Stoltenberg vil ta et løft for en mer solidarisk boligbygging slik at unge og andre førstegangskjøpere kan slippe til også i pressområdene.

En solidarisk boligpolitikk

Kjetil Rolness skriver i Dagbladet 10. juni en kronikk om «det store boligsviket». Han gir Regjeringa med Jens Stoltenberg i spissen ansvaret for dette. Som statsråd med ansvar for boligpolitikken vil jeg svare på påstandene i artikkelen.

I norsk boligpolitikk har vi mye vi kan være stolte av. Dette kan og vil jeg som boligminister forsvare. I tillegg har vi mye

DEBATT
 ugjort. Det kan og vil jeg ta tak i og gjøre noe med. Norge er i verdenstoppen når det gjelder boligdekning, 2,4 personer pr. bolig. Norge er også i verdenstoppen når det gjelder boligstørrelser, 47 kvm pr. person.



Sylvia Brustad
 kommunal- og regionalminister

SIDE 3

Ca. 86 prosent av husstandene bor romslig eller svært romslig, ca. 28 prosent bor normalt, ca. 3 prosent bor trangt og ca 1 prosent svært trangt. Ca. 76 prosent eier sine egne boliger, individuelt eller gjennom borettslag, ca. 24 prosent leier. Ca. 15-20 prosent av folks inntekter går med til boutgifter.

Eierlinja

Det at folk i all hovedsak eier sine egne boliger er en styrke ved den norske boligpolitikken, ikke en svakhet, slik Kjetil Rolness later til å tro. Eierlinja i norsk boligpolitikk hadde ikke kommet til uten at Arbeiderpartiet sto bak den.

Det må ikke være slik at ungdom må ha rike foreldre eller besteforeldre for å kunne skaffe seg et sted å bo. Vi kan heller ikke akseptere at mer enn 6000 personer i Norge er registrert som bostedsløse. Mange unge, mange trygdede og andre med lav inntekt har vanskelig for å komme seg inn i boligmarkedet og betale kostnaden ved å være der. Det samme gjelder mange innvandrere og flyktninger. Særlig store er problemene i Oslo, andre av våre større byer og pressområder.

En solidarisk boligpolitikk vil være en hovedutfordring for meg som boligminister og for Regjeringa. Jeg er også sikker på at dette vil komme til uttrykk i programmet Arbeiderpartiet vil vedta på sitt landsmøte i november.

Hva må gjøres?

Jeg vil gjennomgå lovverket slik at boligbygging ikke blir unødig komplisert, dyrt eller vanskelig å få til. Her er det mange hensyn å ta, og flere av dem er motstriden-



BOLIG-MANGEL:
 Regjeringa vil ta et løft for solidarisk boligproduksjon.
 Foto: ALEKSANDER NORDAHL

de. Jeg vil gå gjennom Husbankens økonomiske virkemidler. Et hovedproblem er at mange av virkemidlene er for lite tilpasset kostnadene ved f.eks. å bygge og bo i Oslo og andre større byer.

Vi må skille klarere mellom de boligene som er ment for et helt liv og de som er ment som midlertidige boliger. For de boliger som er ment for et helt liv, bør vi fastholde Husbankens minstestandard på ca. 55 kvm for enslige og for små husstander.

Tempo

Kommunene må ha høyere tempo i sitt plan- og reguleringsarbeid. Kommunene har en stor grad av valgfrihet m.h.t. sin gebyrpolitikk og må bruke den for i sterkere grad å fremme nybygging og bygging av nøkterne boliger.

Kommunene må bli mer aktive med å gi etableringslån. Det må stilles nødvendige rammer til rådighet for kommunene gjennom Husbanken, og vi må få et fleksibelt regelverk.

Vi må bygge flere utleieboliger og lavinnskuddsboliger.

Jeg vil arbeide for økte rammer til dette.

Vi må bygge rimeligere boliger. Et viktig bidrag er rimeligere tomter. Arbeids- og administrasjonsdepartementet arbeider nå med å se på hvilke tomter og eiendommer staten eier og kan gjøre noe med. Vi må bygge flere studentboliger. Det arbeides nå med flere store og spennende prosjekter i Oslo og andre steder.

Svingslag

Kjetil Rolness rettet et verbalt svingslag mot Jens Stoltenberg for det han kaller «det store boligsviket». Rolness treffer dårlig. Derimot er jeg enig med ham i at vi ennå har mye ugjort i boligsektoren. Ingen andre partier har større muligheter og troverdighet enn Arbeiderpartiet til å gjøre noe med dette. Før sommerferien vil Regjeringa legge fram et boligpolitisk dokument som viser vei mot målene. Vi vil følge opp dette gjennom statsbudsjettet og i dialog med kommuner og boligbyggere. Alle er velkomne med bidrag og synspunkter, også Kjetil Rolness.



BEKYMRET. Kommunalminister Sylvia Brustad er urolig over den kroniske mangelen på rimelige husvære i Oslo. Nå ber hun om et felles løft for byen.

Tekst: Gunnar Larsen Foto: Arvi Tikkanen

- Sterkere Husbank-satsning i favør av Oslo.
 - Frigjøring av statseieendommer til billige utleieboliger.
 - Økt boligbygging.
 - Fellesdugnad mellom private og offentlige utleiende.
- Slik mener kommunalminister Sylvia Brustad at Oslos boligkrise skal løses.**

Sylvia Brustad har sett seg lei på den begredelige boligsituasjonen i hovedstaden. Nå vil hun ta et krafttak for den utpinte byen.

– Det er helt uakseptabelt og ikke et rikt land verdig, sier statsråden til Østposten.

Selv har hun hus i Hedmark, men bor til daglig i en subsidiert leilighet for stortingsrepresentanter.

På Stortinget er de uregjerlige boligprisene blitt samtaleemne nummer én. Bekymringene står også å lese i kommunalministerens panne.

Daglig får hun tilbakemeldinger fra gamle og unge som må kapitulere i jakten på et rimelig husvære.

Nå som hun er tilbake i passisjon og sitter med notiser som kan åpne sterige dører, har hun følgende medisin for å

lindre den mest sviende bolignøden:

– For det første må det bygges flere nye boliger. For det andre må Husbankens midler omprioriteres i favør av Oslo. For det tredje må en større andel av statens eiendommer i Oslo frigjøres til boligformål. For det fjerde vil jeg oppfordre til en felles dugnad mellom private og offentlige utleiende for å få senket utleiprisene. Slik kan vi i fellesskap løse boligkrisen, foreslår Sylvia Brustad.

– Senk husleien

Den frittstående Ap-politikeren er ikke redd for å utfordre krefter i distrikts-Norge som mener Oslo selv er skyld i den prekære boligkrisen, og derfor ikke kan regne med drøhlighet.

– I dag tilfaller en svært beskjeden andel av Husbankens midler Oslo. Dette vil

vi i nær fremtid gjøre noe med slik at midlene i langt sterkere grad vises mot Oslo, hvor behovet er størst. Dette vil kreve visse regulerings- og endringer, men de er underveis, opplyser Brustad.

Gir Høyre skylden

De store eiendomsmåssene som Staten besitter, vil hun ikke la stå urørt. Brustad mener tiden er overmoden for å bruke statens arvesølv som et verktøy til å senke prisen på boligen.

– Vi vil gå gjennom statens samlede eiendomsmasse for å se om noe av dette kan leies ut som rimelige, nøytrale boliger, sier Brustad.

Selv om hun på statens vegne tar selvkritikk for at landets hovedstad har havnet i tidens boligklippe, lar hun det skinne gjennom at hun mener byens høyrekrefter bærer hovedansvaret.

– De har vært for defensiv og for lite solidariske. At de har vært å kreve inn eiendomsskatt fra de rikeste i Holmenkollisen, er et uttrykk for dette. Samtidig er det på det rene at flertallet i Oslo kommune ikke har gjort en god nok jobb, konkluderer hun.

Hun anklager også Willoch-regjeringen

for å ha fremprovosert dagens situasjon da de vedtok å oppheve prisreguleringen og la markedet alene bestemme pris.

– Nå ser vi konsekvensene, konstaterer Brustad.

Verst i Europa

Den relativt ferske kommunalministeren er den første til å beklage at forstegangs-etablere kanskje aldri har hatt det tøffere enn nå.

Når selv vanlige folk med gjennomsnittslønn ikke klarer boligutgiftene, men må ta seg ekstrajobber for å få endene til å møtes, innsir hun at noe er galt.

Bedre blir det ikke av at oslungdom har et av Europas verste boligmarkeder å hånkes med. I tillegg er det registrert 6000 bostedsløse i landet som flyter over av olje og gass.

– Nå må vi handle, og det må skje raskt. Vi kan ikke sitte stille og se på at mange stilles sjakk matt og blir ekskludert fra boligmarkedet. Vi er i en situasjon hvor alle må gi sitt bidrag, også de private utleiende, minner hun om.

– Vil du oppfordre folk til å leie ut under markedspris?

– Det hadde vært ønskelig om alle tok del i en felles dugnad. Alle skal ha en mulighet til å bo, også de med dårlig råd, understreker Brustad.

gunnar@osloposten.no

Sosial boligbygging. I Oslo tilbys barnefamilier boliger som er farlige å bo i. Likevel har vi ikke en eneste fremtredende boligpolitiker.



Drømmen om å eie egen bolig er blitt så sterk at vi har sluttet å bygge gode leieboliger.

FOTO: INGAR STORFJELL

Hver mann sin villa?



kommentar
INGER ANNE OLSEN
kommentator

Hvor ble det av begrepet *sosial boligbygging*? Og hvor ble det av boligpolitikkerne? Kanskje ga de opp etter at boligmarkedet ble snudd opp ned på 80-tallet. Da ble husleiereguleringen opphevet, gamle leiegårder ble seksjonert og solgt som eierandeler, og prisene ble sluppet løs i boligkooperasjonen.

Privatisert byutvikling

Kanskje var boligmarkedet modent for revisjon den gangen. Men privatiseringen av boligmarkedet har langt på vei privatisert hele byutviklingen. I dag bekymrer vi oss – med rette – for vanskelighetene ungdom har med å komme inn på boligmarkedet. Vi burde bekymre oss like mye for alle barnefamiliene som er henvist til

å bo i dårlige leieboliger i årevis. Oslos kommunale boliger er stort sett en skam, ikke for dem som bor der, men for politikere og byråkrater som tilbyr mennesker slike livsforhold.

Henvist til boligaiene

Da en gruppe Fafo-forskere nylig la frem sine siste rapporter om innvandrere, integrering og boliger, ble det dokumentert at familier med innvandrerbakgrunn er kraftig overrepresentert i dårlige leieboliger. Og de aller dårligste boligene befinner seg på det private leiemarkedet. Der havner innvandrere som blir avvist i den anstendige delen av leiemarkedet. For voksne er slike boforhold en påkjenning, for barn kan det føre til livslange skader. Fafo-forskerne dokumenterer at – uavhengig av foreldrenes utdanning og inntekt – har barn som bor i leiebolig senere i livet større risiko enn andre for alt fra uførhet til å bli sosialhjelpmottager. Det skyldes nok ikke først og

fremst eieformen. Men ofte er hele nabolaget preget av samme livsvilkår. Da blir tilknytningen til storsamfunnet liten, og ikke minst barna har små muligheter til å bli det vi kaller *integrvet*. Forskerne på Fafo er usedvanlig klare på at boligforhold og integrering er to sider av samme sak.

Sosial boligbygging

I Norge eier det store flertall sin egen bolig, mer enn i noe annet land i Europa. Det er en politisk målsetting med mange fordeler. Eierskapet er kanskje en av grunnene til at vi har unngått sosiale opptøyer, som i Sverige og Storbritannia.

Men ikke alle drømmer om sin egen villa. Og selv med betydelig støtte har ikke alle råd til å kjøpe sin egen bolig.

Snart 100 år etter at de første pionérene satte i gang med sosial boligbygging, er hele begrepet blitt et fremmedord. Oslos byplanlegging er sterkt preget av den sterkeste rett. Arkitekter flest synes å være mer opptatt av å tegne *signalbygg* enn av å utvikle gode boliger for folk flest. Her i byen finnes ikke en eneste fremtredende boligpolitiker. Det er en mager trøst at de ikke finnes noe annet sted heller.

«De aller dårligste boligene befinner seg på det private leiemarkedet»

“The effects of building standards and property development regulation on innovation and entrepreneurship within Norwegian social-house building”

Preliminary Thesis Report

Hand-in Date:
16.01.2012

Supervisor: Erik Olson

Master of Science in Innovation and Entrepreneurship

Handelshøyskolen BI Oslo

Index

Summary	ii
Introduction	3
Industry background	4
Actors and players	5
Those influenced	6
Defining key concepts	6
Social house	6
Innovation	6
Entrepreneurship	6
Regulation	6
Standards:	7
Politics:	7
Municipality/local region:	7
Problem definitions and issues	7
Theory	8
Methodology	8
Approach:	9
Collection of Data and information:	9
Population:	9
Data recording:	9
Analysis of the results:	9
Progression	10
References:	11

Summary

This paper seeks to identify and explain how building standards and regulations may prevent or promote innovation and entrepreneurship within the industry of social-house building in Norway. The history of social-house building in Norway goes far back in time. However, today only one out of twenty houses are within this category in Norway while the numbers for Sweden and Denmark is quite different. It seems there is a growing need for social-houses and this paper will identify the challenges with regard to innovation and entrepreneurship. Relevant actors such as Skanska, Block Watne, OBOS, Husbanken and government policies, among others, will be investigated in order to provide a better understanding of how relevant factors may influence and are influenced by regulations and standards in regard to social-house building.

Introduction

This thesis seeks to identify how regulations and technical standards in regard to constructions either promote or prevent innovation and entrepreneurship within public house building in Norway. The reason why this topic has been chosen is due to personal interest in the building and construction business along with my relation to innovation and my desire to learn and to produce a piece of work that will be useful for others. My family and prior boss have also influenced on my decision to some degree, as they all have been involved in this industry. The other reason for choosing this field of study is due to an increasing focus on the issue concerning the price level of houses and according to the article by Halvorsen (2011) in *Dagens Næringsliv*, growth in house-prices, increasing interest rates and higher requirements concerning equity capital makes it highly difficult for young and less fortunate people to buy their own house. Also this article argues that one of the reasons for such high prices are down to the insufficient political engagement concerning public-house politics. According to Tønder (2011) too few social-houses are build in Norway and those that are built are usually very costly to run and to operate as well. Further he also argues that 50% of the inhabitants in Oslo live by themselves, meaning the demand for small houses or apartments is large.

Norway has a long tradition of social house building, however only the public or other organizations provide one out of twenty houses in our country. In comparison, one out of four houses in Sweden are rented and in Denmark one out of five is rented (LO 2011). According to Hauglie (2011) the goal of Høyre's politics is to enable as many as possible to own or rent a house, using municipal support, start-up loans and guarantee schemes. However, it seems there is a shortage of social house-building in Norway and this thesis aims to identify and explain how regulations and technical standards limits or prevent innovation and entrepreneurship within this industry of social house building.

Industry background

Public-house building has a long history in Norway and according to Brantenberg (1996), the history goes all the way back to 1574 when the feudal lord of Nedenes got the privilege of a iron-cabin at Barbu in Arendal. The business didn't turn out profitable and was later moved to Næs in 1738 and got the name Næs Ironwork and Brantenberg (1996) assumes that several of the worker's homes later built originates from this period. Social house building have been of great importance in Norway as it allowed people to move away from worn-down houses which they rented on a private basis, to houses that they owned themselves. This made a big step for Norwegian welfare (LO 2011). In order to explain how innovation also is of high significance in this industry, Espelien and Reve (2007) argues that one of the reasons of Block Watne's success is due to their early entrance into the prefabricated house-concept and points to the fact that innovation-driven industries are those taking the lead. Also they point to the success of Selvaaghuset developed by Olav Selvaag after the second world war and was designed to be build in a large number at low cost in order to meet the demand of rebuilding the country (Espelien and Reve 2007).

The building and construction business is Norway's largest district industry according to Bedrifter (2011), hence of great importance. However, according to Espelien and Reve (2007) the building and construction business in Norway is characterized by small and medium sized businesses. Further he argues that one of the reasons why innovation is low in this industry is due to the relatively low capital base, preventing them from actively taking part in research and development. A survey done by Espelien and Reve (2007) shows that in average only businesses within this field only uses 2,5% on research and as many as 39,4% don't spend any money at all on research. Their final result shows that architects are those spending the most resources on research and hence the most innovative. Espelien and Reve (2007) argue that a paradox in this business is that only few are willing to take the risk of being the first customer to buy a new product, which is due to high investments and that many only do this purchase once. According to Butenschøn (2011) many of the

100.000 apartments planned for in Oslo is characterized by a architecture that represent a low level of innovative and good solution regarding the layouts and stated by Johan Arnt Vatnan, CEO of Skanska, interviewed in this article, “what is built in Norway today is not good enough”.

House-researcher Jon Guttu working for Norwegian Institute for city and region-research (NIBR) interviewed by Butenschøn (2011) explains that most Norwegian houses were designed by Husbanken and was built the next 50 years after the war, the standards were followed by privately financed house-building as well.

Actors and players

In the industry of public-house building, several actors are of high importance and influencing on different levels. The government house building policies affect the incentives for businesses to get involved in this business, and Husbanken represents different regulations affecting this industry.

In the Industry, big construction actor such as Skanska is relevant due to their broad knowledge and Jan Christian Ruud, CEO of product process-design in the housing market is ready to answer questions and give helpful advices throughout the process of this thesis.

Skanska is one of the world’s leading entrepreneur within constructions and buildings, with high expertise within development of commercial spaces, houses and both private and public projects (Skanska 2008).

Block Watne has built over 100.000 houses in Norway after their start-up back in the 1950s. They develop small and larger neighborhoods and have offices located 21 different places across Norway according to Watne (2012). Block Watne’s success is also due to their innovativeness regarding prefabricated houses.

Sintef Byggforsk is Norway’s largest research environment for buildings and constructions (Espelien and Reve 2007) and could hence be relevant for this thesis’s purpose.

OBOS is one of Norway’s largest real estate managers, and hence a potentially relevant source of important information for this thesis.

Those influenced

This thesis is aimed at enlighten and provide useful information for a better understanding of why building social houses is a complex process both for those already in the industry and those who want to enter into it. This paper may also be relevant for other industries where regulations and standards prevent or promote innovation and entrepreneurship.

Defining key concepts***Social house***

Social houses in this aspect are regarded as public houses, or houses that need support in order to function. According to Kvinge and Meby (2011) social houses are those houses in need of economic support.

Innovation

Innovation is important in most industries and crucial in others, and is often driven by the need for profit and which means that the innovation must be applicable to commercialization (Espelien and Reve 2007). Innovation may be something new and not known from before, or a combination of elements making for a new product or service.

Entrepreneurship

Entrepreneurship could be defined as someone willing to take the financial risk of starting up his or her own company in the business of social houses in Norway.

Regulation

Regulation is defined as the municipality's framework regarding public house building. The limitations, restrictions and requirements in relations to technical aspects of social house building. Husbanken is relevant when looking into the requirements of social-houses.

Standards:

Standards in this thesis will be considered the required layout of the social houses.

Politics:

This thesis will take politics affecting social house building in Norway into consideration. Social-house politics aims to ensure that everyone has the possibility to acquire and maintain a living situation, measures are about assigning support and services, and to prevent a difficult situation in the market for housing and do preventive work (NOU 2011).

Municipality/local region:

According to Husbanken (2012) when the municipality (municipality law §10) owns and is responsible for the operation, maintenance and management. A social-house agency may be responsible for the solving the case and the allocation of houses (Husbanken 2012). Each local authority has the right to make a decision whether or not the applicant fulfills the requirement of a social-house.

Problem definitions and issues

According to the report by Espelien and Reve (2007) the building and construction industry is characterized by a low level of innovation compared with other industries. The purpose of this thesis paper is to investigate and identify specific factors that provide a barrier to innovation and entrepreneurship within social-house building in Norway, as well as identifying promoting factors. In addition to identifying the most important challenges for those already operating in the business, this paper also seeks to understand the main challenges for start-up entrepreneurs in this industry. Collecting data may represent an issue as they're as several different companies, institutions and organization that need to be examined.

“The effects of building standards and property development regulation on innovation and entrepreneurship within Norwegian social-house building”

“What are the limitations and options in regard to starting up a business that want to build social-houses?”

Theory

Theory applied in this thesis will primarily look at reports and relevant articles applicable to this field of study. Regular books will not be emphasized much, except when understanding the industry background. In order to compliment or oppose the theory used, interviews with appropriate people in the business will be applied. Theory is important in order to identify whether or not the research questions are relevant variables for the collection of data. How to identifying industry uncertainties presented by Porter (1985, 451) could be useful in order to understand factors preventing innovation and entrepreneurship to take place in the industry of social-house building. Porter (1985) explains how uncertainty in an industry could be hard to identify and present three different categories. The first one is constant uncertainty, which are those with a structure that is unlikely to change. The second one is predetermined and this type of uncertainty is when changes happen, but largely predictable. The third category represented by Porter (1985) is uncertain, these are elements that depend on unresolvable uncertainties. Further he points out that several environmental changes such as shifts in government policies, technological trends, social changes and unstable economic conditions will affect the level of uncertainty and predetermined changes. Also, other relevant theories along with theories dealing with failures and governance mechanisms will be used in this thesis.

Methodology

This paper will use qualitative data in order to understand the issues of public house building business. I will conduct in-depth through a qualitative research

method with relevant actors influenced and influencing this industry, in order to get a deeper understanding and detailed picture of the factors influencing this industry. This type of research is applicable for investigating a market and could identify why and how decisions are made.

Approach:

I want to know more about and identify the most important elements, which provide barriers and identify what factors possibly promoting innovation within the business of social house building.

Collection of Data and information:

This research will take use of in-depth interviews with relevant people with high knowledge, positioned in the businesses and institutions applicable to this area of study. This process will be time-demanding and complex as the potential people eligible for being interviewed should be carefully chosen.

Population:

The population of this survey is the appropriate people, influencing or influenced by this business area of research.

Data recording:

I will use a recorder if approved by the people interviewed in order to ensure that the information given is not misinterpreted in any ways. If recoding of the interview is not approved, handwriting will apply.

Analysis of the results:

I will analyze and use the data collected as the process goes along.

Progression

The plan for data collection and progression for the thesis.

January	Preliminary, and literature review, review the issues and statements	
February	Theory and literature review, identifying the relevant sources of information in regard to whom to interview	
March	Designing the interviews and identifying the relevant and appropriate questionnaires	
April	Interviewing and collection of data	
May	Interpret and analyze	
June	Final phase	

References:

- Bedrifter, Norges Største. 2011. *Bygg og Anlegg 2011*. Eniro Norge AS 2011 [cited 02.01 2011]. Available from <http://www.norgesstorstebedrifter.no/bransjelist/2075/>
- Brantenberg, Tore. 1996. *Sosial boligbygging i Norge 1740-1990; Fra Arbeiderbolig til husbankhus*. Oslo, Norway: AD Notam Gyldendal A/S.
- Butenschøn, Daniel G.R. 2011. "TRANGT, MØRKT OG DÅRLIG." *Dagens Næringsliv*, D2.
- Espelien, Anne, and Torger Reve. 2007. *Hva skal vi leve av i fremtiden?; En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*. BI Oslo: Handelshøyskolen BI.
- Halvorsen, Marit Tronier. 2011. "Dette mener ungdomspolitikkerne om dagens boligmarked." *Dagens Næringsliv*, 12.11.2011.
- Hauglie, Anniken. 2012. *Sosial boligpolitikk og kommunale boliger*. Høyre 2011 [cited 05.01 2012]. Available from http://www.hoyre.no/www/hoyre_der_du_bor/oslo/nyheter/Sosial+boligpolitikk+og+kommunale+boliger.d25-TxdfQ2n.ips.
- Husbanken. 2012. *Organisering av kommunale utleieboliger*. Husbanken 2012 [cited 07.01 2012]. Available from <http://husbanken.no/boligsosialt-arbeid/bolig-og-byggforvaltning/organisering-av-kommunenes-boligforvaltning/>.
- Kvinge, Torunn, and Per Meby. 2011. *Sosial Boligpolitikk i Norge - kartlegging av offentlig ressurtsbruk*. Oslo: NIBR Norsk Institutt for by- og regionsforskning.
- LO. 2011. "Alle har rett til et sted å bo!" *LO*.
- NOU. 2011. *Rom for alle; en sosial boligpolitikk for fremtiden*. edited by Jan Fridthjof Bernt, Øystein Johannesen, Roar Stangnes, Kirsti Kolle Grøndahl, Martin Mæland, Lene Vågslid, Inger Lise Skog-Hansen, Viggo Nordvik and Inger Østensjø. Aurskog, Norway: Departementenes Servicesenter.

Porter, Michael E. . 1985. *Competitive Advantage; Creating and Sustaining Superior Performance*. New York, USA: The Free Press; A Division of Macmillan, Inc.

Skanska. 2012. *About us*. Skanska, 17.10.2008 2008 [cited 13.01.2012 2012]. Available from <http://www.skanska.no/no/Om-Skanska/Kort-om-Skanska/>.

Tønder, Tore. 2011. "Elendig sosial boligpolitikk!" *ABCNYHETER*.

Watne, Block. 2012. *About us*. Block Watne 2012 [cited 07.01 2012]. Available from <http://www.blockwatne.no/Om-Block-Watne>.