

**Arkivsak-dok.** 11/05256-2  
**Saksbehandler** Tore Hansen

**Saksgang**  
Komité for samfunnsutvikling 2011 - 2015

**Møtedato**

**Sak nr.**

## **Høringsuttalelse Rom for alle**

---

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling. Følgende har vært medsaksbehandlere: Jan A. Berntsen
---

### **Vedlegg:**

De viktigste forslagene i NOU 2011:15 Rom for alle

### **Sammendrag:**

Ut fra erfaringene med ”Boligsosialt utviklingsprogram” og utforming av en boligpolitikk, er det gjort en vurdering av forslagene i NOU 2011:15 Rom for alle – en boligpolitikk for framtida. Synspunktene er drøftet med de øvrige Østfoldkommunene som deltar i Husbankens utviklingsprogram. Det foreslås at synspunktene oversendes høringsinstansen.

### **Utredning:**

NOU 2011: 15 ”Rom for alle - en boligpolitikk for framtiden” er sendt ut til høringsinstansene, med høringsfrist 25.11.11. Utredningen skal følges opp med en stortingsmelding som vil legge føringene for den statlige politikken på det boligsosiale området i de kommende årene og dermed rammene for kommunens arbeid framover. Det er derfor viktig at kommunen gir innspill og kommentarer til utvalgets forslag utfra vår kunnskap om fagområdet.

Utvalgets mandat var å drøfte og gi tilrådinger om hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skal møtes i tiden framover, ut fra tre hovedområder:

- Viktige utfordringer
- Status for arbeidet
- Tiltak for å bedre måloppnåelsen

Utvalgets har hovedkonklusjoner på fire områder som det nedenfor gis en kortfattet oversikt over:

### **Bolig gir mer velferd:**

Utvalget trekker fram bolig sammen med helse, utdanning og inntektssikring som de fire pilarene i velferdspolitikken. Ved bedre å ta hensyn til bolig både i den generelle samfunnspolitikken og i det forebyggende boligsosiale arbeidet, kan mange få bedre levekår. Husbankens rolle som støttespiller for kommunene må forsterkes og videreutvikles. Husbanken bør få en samordnende rolle for den statlige politikken overfor kommunene og sørge for gode, lokale løsninger i samarbeid med den

enkelte kommune. Det påpekes at det må bli klarere juridiske rammer for kommunenes ansvar for boligsosialt arbeid og utvalget foreslår at dette ansvaret i større grad forankres i lov. Det påpekes at det må sikres økonomiske rammer til kommunene for å kunne ivareta dette ansvaret.

### **Et boligsosialt løft i kommunen:**

Kommunenes rolle som iverksettere og gjennomførere av den sosiale boligpolitikken understrekes.

Utvalget mener at arbeidet vil gi bedre uttelling ved:

- bedre intern organisering og planlegging
- økt kommunalt handlingsrom
- høyere boligsosial kompetanse
- sterkere kommunalt eierskap til oppgavene

Kommunene bør sette boligsosiale mål og integrere dette i det øvrige planverket. Handlingsrommet til kommunene bør utvides gjennom flere boliger for de mest utsatte gruppene, økte midler til kompetanse, tjenesteoppfølging og mer fleksible tilskuddsordninger.

Kommunal utleie bør være kortvarige tilbud, samtidig som boligkvalitet og bomiljø må bli bedre og vedlikeholdsmidler må sikres.

Det må satses betydelig på boliger og oppfølgingstjenester for personer med psykiske lidelser, rusavhengighet og dobbeltdiagnoser. Forslaget fra utvalget er en satsing på 500 boliger over fem år som delvis kan finansieres gjennom den eksisterende rammen til utleieboliger. Det spesifiseres ingen sum når det gjelder tjenesteoppfølging i bolig, men sies at boligsatsingen vil betinge betydelige ressurser til de tilhørende tjenestene.

### **Boligeie for flere vanskeligstilte:**

Utvalget mener at boligeie vil være et både bedre og billigere alternativ enn leie for mange vanskeligstilte. Særlig gjelder dette for dem med stabil, om enn lav inntekt. Flere vanskeligstilte i eid bolig vil kunne gi bedre gjennomstrømming og utnyttelse av den kommunale utleiesektoren.

Gjennom en mer fleksibel bruk av startlån, boligtilskudd og tapsfond vil det være både økonomiske og sosiale gevinster å hente både for den enkelte, for det offentlige og samfunnet som helhet. I stor grad er dette mulig å få til innenfor gjeldende bevilgninger og regelverk.

Bostøtten framheves som målrettet og effektiv overfor husstander med lave inntekter og høye boutgifter. Utvalget mener at bostøtten bør styrkes, i første omgang for vanskeligstilte barnefamilier. Det foreslås to endringer; heving av boutgiftstaket per person ut over første husstandsmedlem og bostøtte til begge husstander der barn har delt bosted.

### **Et mer velfungerende leiemarked:**

De mange utfordringene i det private leiemarkedet beskrives. Det påpekes at leiemarkedet er vanskelig å regulere, og at gjeldende skatteregler gjør at leiemarkedet vil være et gjennomgangsmarked framover. Det er uansett viktig å sikre bedre vilkår for leierne, og både det private markedet og den kommunale utleiesektoren må utvikles for å bli bedre tilpasset beboernes behov.

Presset i leiemarkedet er betydelig. Studenter konkurrerer ofte ut svake grupper. Utvalget foreslår derfor økt tilskudd til etablering av studentboliger som et målrettet tiltak.

Videre foreslås stimulering til større innsalg av seriøse og profesjonelle utleiere; eksempelvis private utleiere med en tydelig, sosial profil som leier ut til utsatte grupper og/eller personer med lav inntekt.

For å styrke leiernes rettigheter, foreslås det at husleietvistutvalget utvides og at det legges til rette for nasjonal leieboerforening.

### **Vurderinger**

Sarpsborg kommune fremmer følgende synspunkter til høringsrunden for NOU 2011:15 Rom for alle. Synspunktene er drøftet og i stor grad samordnet med de øvrige deltakerbyene i Boligsosialt utviklingsprogram.

Sarpsborg kommune har kommentarer til den generelle politikkutforming på området og til flere av de konkrete tiltakene.

NOU 2011:15 Rom for alle løfter boligpolitikken fram som politikkområde. Dette er i tråd med Sarpsborg kommunes prioriteringer fra 2010 om å utarbeide en helhetlig boligpolitikk. Kunnskapen i utredningen gir kommunen bedre grunnlag for å utforme sin politikk. I hovedsak tar utredningen til orde for endringer i virkemiddelbruk som kommunen er enig i og som treffer den virkelighet kommunen står i på det boligsosiale området.

Ved å utforme en helhetlig boligpolitikk vil Sarpsborg kommune vurdere hvordan boligens betydning i velferdspolitikken plasseres i en mest mulig helhetlig sammenheng. Boligpolitikken generelt og boligsosialt arbeid spesielt, vil bli vurdert som tiltak for å bedre levekårene i Sarpsborg

En utformet politikk basert på lokale forhold og lokal kunnskap, sammen med økt kommunalt handlingsrom kunnskapsmessig, økonomisk og med hensiktsmessige virkemidler, vil sette kommunen bedre i stand til å gjennomføre en sosial boligpolitikk. Innenfor gjeldende rammebetingelser må kommunen selv skape handlingsrommet ved lokal prioritering, oppfølging av de muligheter statlige rammer gir, og utnytte annen ekstern kompetanse og kapital. Innholdsmessig har kommunen etter dagens regelverk stor frihet til å utforme både boligpolitikken generelt og den sosiale boligpolitikken. Når utforming av boligpolitikk prioriteres lokalt, gis det et sterkere eierskap til boligpolitiske oppgaver.

I kommunens arbeid med boligpolitikken søker vi å finne egnede redskaper kommunen kan ta i bruk for å nå politiske målsettinger på området. Dette etterlyses bl.a i den foranalysen som nå gjennomføres som en del av arbeidet med boligsosialt handlingsprogram i samarbeid med Husbanken. Foreløpig tyder mye på at kommunen har begrensede virkemidler i den generelle boligpolitikken, og at det er markedet som i stor grad styrer boligtilbudet i Sarpsborg. Sammenhengen mellom boligpolitikken og boligsosialt arbeid synes å være et område der det er behov for å utvikle mer kompetanse. Dette påpekes også av utvalget når det blant annet sies: ”Manglende innsikt i hvordan boligmarkedet fungerer, og i samspillet mellom boligmarkedet og offentlige inngrep, svekker den sosiale boligpolitikken mulighet til å fungere godt.” Dersom kompetanseutvikling på alle områder der kompetanse tas opp som en nøkkelfaktor for å lykkes, skal gi konkrete resultater, må arbeidet med kompetanseutvikling og –formidling systematiseres. Husbanken vil være riktig instans til å stå for dette arbeidet.

Kommunens handlingsrom øker med et tett og godt samarbeid med Husbanken. Samarbeidet styrker kommunens kompetanse på det boligsosiale området, og øker sannsynligheten for at Husbankens økonomiske virkemidler blir benyttet målrettet i en lokal sammenheng. Det oppleves som konstruktivt når samarbeidet er formalisert, f.eks gjennom Boligsosialt utviklingsprogram. Husbankens rammer og regelverk blir derfor viktige for kommunens evne til å lykkes, når kommunen prioriterer boligpolitikken og det boligsosiale arbeidet og Husbankens virkemidler er målrettet og fleksible.

Sarpsborg kommune prioriterer derfor generelle rammebetingelser for lokal utforming av politikk framfor øremerkete midler og lovfastsetting av oppgaver.

Gjennom Boligsosialt utviklingsprogram samarbeider bykommunene i Østfold og Husbanken om å forbedre innsatsen for vanskeligstilte på boligmarkedet. I dette arbeidet ønsker kommunene å følge opp styrking av eierlinja, slik utvalget foreslår. Det pågår derfor et arbeid med å utforme et prosjekt som kan prøve ut helhetlig bruk av Husbankens virkemidler for å få en større andel av de som har kommunal bolig over til eget eieforhold.

”Rom for alle” har i stor grad fokus på individuelle faktorer og virkemidler i den boligsosiale politikken. Det savnes i noen grad et bredere perspektiv der det også tas hensyn til bl.a. levekårsforhold og miljømessige faktorer i betraktningene om hva som er viktig for å skape gode boforhold. Dette vektlegges når Sarpsborg skal utforme boligsosiale tiltak som en del av en helhetlig boligpolitikk, der målsettingene er så omfattende som bedring av levekår, utjevning av sosiale forskjeller og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo. For eksempel er kommunen i ferd med å foreta en levekårskartlegging på sonenivå i den hensikt å få bedre kunnskap om ulikheter i levekårene som grunnlag for beslutninger i utformingen av boligpolitikken. En vellykket boligpolitikk krever både kunnskap om samfunnsutvikling i et helhetlig perspektiv og bruk av virkemidler som påvirker mer enn individuelle faktorer. Sarpsborg kommune har med interesse fulgt utviklingen av ”områdeløft” i Oslo og Bergen. Det synes som om denne innsatsen har gitt vesentlige bidrag til utforming av gode og bærekraftige bomiljø med positive sosiale ringvirkninger. Det er derfor ønskelig at arbeidsmåter med bredere tilnærming gis oppmerksomhet i en stortingsmelding om den sosiale boligpolitikken, og at det vurderes om disse virkemidlene også kan komme andre større bykommuner til gode.

I tillegg til synspunktene på politikkutforming, rammebetingelser og Husbankens rolle, vil Sarpsborg kommune peke på følgende forhold når det gjelder utvalgets forslag:

#### **Kapittel 6 – Vanskeligstilte på boligmarkedet**

Sarpsborg kommune støtter tiltakene om å styrke bostøtten og tilskudd til tilpasning til bolig. Når det gjelder styrking av bostøtten til barnefamilier vil vi bemerke at å justere regelverket slik at barn med delt fast bosted inkluderes i bostøtteberegning, kan være et for strengt kriterium og at mange vil falle utenom. Erfaringene er at mange skilte og separerte foreldre ikke har en 50/50-fordeling når det gjelder omsorgen for barna og at den ene av partene følgelig fortsatt vil falle utenfor retten til bostøtte.

#### **Kapittel 7 – Eierlinja**

Sarpsborg kommune støtter forslagene i kapitlet. Disse åpner for større grad av fleksibilitet i utnyttelse av ordningen. Målet om at flere kan stimuleres til å eie boligen støttes. Dette vil øke kommunenes risiko ved utlån i større grad enn i dag, uten at vi kan se at problemstillinger rundt tapsrisikofordelingen mellom stat og kommune eller størrelsen på fondsavsetninger er nærmere drøftet. At tapsfondet nå foreslås til også å kunne dekke låntakers tap vurderes i utgangspunktet positivt, men vil på den annen side redusere fondsavsetningene som kommunen kan anvende til egne tap. Det savnes derfor en helhetlig gjennomgang av risikofordelingen og evt. styrking av tilskuddet som kommunen kan avsette til tapsfond. Dersom balansen i risikofordelingen mellom stat og kommune skal opprettholdes, bør tilskuddet til tapsavsetning økes.

#### **Kapittel 9 – Kommunal utleie**

Utredningen foreslår 2500 flere egnede boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnose. Sarpsborg kommune støtter forslaget og de vurderingene som ligger til grunn. Boligtilbudet til disse gruppene inkl bostedsløse, er fortsatt mangelfulle og bør styrkes i kombinasjon med egnede oppfølging.

Sarpsborg kommune støtter også de øvrige punktene i dette kapitlet, herunder økte rammer for bedre vedlikehold. En tidsbegrenset støtteordning for å redusere vedlikeholdsetterslepet i kommunale boliger er et tiltak som vil kunne ha en rekke positive effekter, både for beboerne og for kommunen.

## **Kapittel 10 – Arbeidet med bostedsløshet**

Det er fortsatt et behov for å styrke og videreutvikle innsatsen for å redusere bostedsløshet. For å møte denne utfordringen er derimot Sarpsborg kommune skeptisk til en strategi som i så sterk grad fokuserer nye statlig krav og pålegg i form av krav om utarbeidelse av planer og strategier for kommunene. Dette gjelder forslag både innenfor området samordnet innsats for unge, og beredskapsplaner for bostedsløse familier. Det gjøres et godt arbeid på disse områdene i dag, men det er fortsatt mye å hente på å få til en bedre tverrfaglig og tverretatlig samarbeid og innsats. Dette mener kommunen kan oppnås uten pålegg og eventuell lovhjemling.

Fokuset bør heller rettes mot kommunenes mulighet til å prioritere og følge opp innsatsen overfor bostedsløse med konkrete tiltak.

Kommunen støtter forslagene om større samordning av tilskuddsordninger med overlappende og supplerende formål. Når det gjelder forslag vedrørende oppfølgingstjenester i bolig mener kommunen at forslaget om tilskuddsmidler er altfor lavt i forhold til de utfordringer kommunene står overfor på dette området. Vår erfaring er at det ofte ikke er hensiktsmessig å bygge nye boliger til vanskeligstilte med store tjenestebehov dersom det ikke finnes midler til å gi et reelt oppfølgingstilbud.

Forslagene som gjelder bolig som en del av behandlingen støttes fullt ut.

## **Kapittel 12 – Rollefordelingen mellom stat og kommune**

Eventuell lovfesting av det kommunale ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte setter fokus på et viktig og reelt problem. Sarpsborg kommune vurderer imidlertid at nåværende lovbestemmelser i tilstrekkelig grad avklarer kommunens ansvar. Forslaget om å innføre en plikt til å gi nødvendig hjelp, vurderes å bli oppfattet slik at den enkelte vil ha en rett til bolig. Dette understrekes av høringsforslaget der det heter at ”det er ikke tilstrekkelig at kommunen gir råd, veiledning og assistanse, hvis ikke dette fører til et tilfredsstillende resultat”. Det vil selv med omfattende hjelp, ikke alltid være mulig for kommunene å gi hjelp som bidrar til at den enkelte får seg bolig, i det denne prosessen forutsetter et samspill mellom kommunen og boligsøkeren selv, der begge parter forutsettes å bidra i tilstrekkelig grad. Plikten til å sørge for ”et tilfredsstillende resultat” kan med andre ord ikke pålegges kommunen alene. Når resultatet ikke alltid blir tilfredsstillende, er dette ofte på grunn av faktorer som ligger utenfor hva kommunene råder over. En lovendring slik det er foreslått vil i tillegg til at den vil være vanskelig å oppfylle, også være svært ressurskrevende for kommunene. Før man vurderer en evt. endring må man også utrede de økonomiske konsekvensene for kommunene.

### **Miljømessige konsekvenser:**

Ikke vurdert

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ikke vurdert

### **Rådmannens innstilling:**

Høringsuttalelse oversendes departementet.