

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO

Oslo, 24. november 2011

Deres ref.  
Vår ref. 6803-13506/BJ

## NBBLs kommentarer til NOU 2011:15 Rom for alle

Vi viser til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet den 23.8.2011.

**Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)** har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 61 medlemslag har til sammen 812 000 medlemmer og forvalter ca. 407 000 boliger i 9 100 boligselskap.

**Bolig viktig – også for vanskeligstilte.** NBBL mener Boligutvalget har gjort en grundig jobb når de har vurdert situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet. Et tilfredsstillende sted å bo er, som utvalget sier, et grunnleggende behov, og en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Det er derfor viktig at de som har utfordringer i det ordinære boligmarkedet, får nødvendig bistand. Vi støtter også eierlinja som utvalget legger opp til ved en videreføring, og i noe grad styrking, av dagens virkemidler.

Samtidig er det viktig å skape en god balanse mellom eie og leie. Eierlinja kan presses for langt – dette er også en erkjennelse som hører med i analysen. Derfor mener NBBL at utvalget har lagt for liten vekt på nødvendige tiltak innenfor leiesektoren, for å få denne til å fungere bedre overfor ungdom og vanskeligstilte. Det vises til nærmere argumentasjon for dette i punkt 4.

Utvalgets arbeid er i første rekke rettet mot boligsituasjonen for vanskeligstilte som kanskje ikke først og fremst har et boligproblem. Mange har omfattende sosiale problemer knyttet til helse, rus, integrering osv., og de har behov for spesielle tiltak knyttet til å bo. At disse menneskene får tilstrekkelig hjelp for å mestre sine problemer, er avgjørende for at de kan bo i ordinære bølilmiljøer. Mangel på en tilfredsstillende bolig er i mange tilfelle ikke hovedutfordringen, selv om dette selvsagt kan være en viktig komponent i en helhetsstrategi.

**Trenger bredere vurdering.** Hovedankepunktet fra NBBL mot utvalgets arbeid er heller det som ikke er tilfredsstillende utredet, diskutert og kommentert. Sosial boligpolitikk er viktig, men vi trenger en bredere fundert boligpolitikk som ikke bare omfatter de få prosentene som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Når KRD skal utarbeide en stortingsmelding om boligpolitikk, forutsetter NBBL at det skjer innenfor en bredere boligpolitisk ramme. Det må sees mer helhetlig på boligsektoren og hvordan boligmarkedet fungerer. Som også utvalget sier, "dette er

viktig, men utenfor deres mandat". Det gjelder spesielt spørsmål knyttet til boligforsyning og oppgradering av eksisterende bebyggelse til framtidens behov, jf. også KRDs arbeid med en kommende stortingsmelding om bygningspolitikk. Det må også sees nærmere på boligsituasjonen for ungdom og eldre. Utvalget har i sitt arbeid i begrenset grad sett på disse gruppernes situasjon på boligmarkedet som egne og viktige utfordringer.

Det er også en svakhet med utvalgets arbeid at de tar dagens boligmarked for gitt, uten en analyse av svake sider ved hvordan dagens boligmarked fungerer.

## **NBBLs konkrete kommentarer til forslagene i rapporten:**

**1. Grupper med spesielle utfordringer i boligmarkedet – ikke bare enkeltpersoner.** Utvalget anslår at ca. 150 000 personer kan karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. innledningen side 15. Utvalget omtaler her kommunenes store velferdspolitiske utfordringer knyttet til demografiske endringer. Svaret fra utvalget er at dette krever oppmerksomhet om den enkeltes boligsituasjon, jf. også situasjonsbeskrivelse om eldre og ungdom i kapittel 5 Sosial boligpolitikk og spesielt 5.3 Bolig som en del av velferdspolitikken.

**NBBL mener** at det er store utfordringer i boligsektoren som ikke kan betraktes på individnivå. Det gjelder ikke minst i forhold til eldrebølgen, men også i forhold til den litt mindre ungdomsbølgen. Dette omhandler mer generelle forhold ved boligtilbudet og rammebetingelsene for en tilpasning i boligmarkedet. Slike utfordringer må behandles mer generelt.

Ungdom og eldre er i utgangspunktet ikke nødvendigvis vanskeligstilte, men kan bli det fordi markedet ikke fungerer optimalt for alle. Slik vi ser det, løser ikke nødvendigvis markedet uten videre utfordringene for alle grupper. NBBL mener det er hensiktsmessig at man ser mer generelt på enkelte gruppers boligbehov som eldre og ungdom. Ved å ikke gjøre det, er NBBL redd for at dette kan gi en boligpolitikk som vil gi langt flere vanskeligstilte enn nødvendig.

NBBLs ser klare utfordringer for disse gruppene. Vi er av den oppfatning at svaret fra utvalget om individuelle løsninger blir for snevert. I forhold til enkelte boligpolitiske utfordringer bør mer generelle tiltak være både ønskelig og nødvendig for kommunene å ta tak i.

Det er bl.a. ønskelig at eldre skal bo lengst mulig i eget hjem. Både for å begrense behovet for omsorgsplasser og fordi de aller fleste ønsker å bli boende i sin egen bolig, jf. også NBBLs høringsuttalelse til NOU 2011:11 til Helse- og omsorgsdepartementet som vi har lagt ved denne høringen. Utfordringen er at dagens boliger gjennomgående er dårlig tilrettelagt for eldre. Det er derfor viktig at en høy andel av de nye boligene som bygges, er egnet for gruppen. Ikke minst er det viktig at den eksisterende boligmassen blir oppgradert slik at den vil være godt tilrettelagt for eldre – også de som har eller vil få et omsorgsbehov. Denne utviklingen er det viktig at kommunene får et ansvar for, jf. også vår omtale under punkt 3.

Det har alltid vært utfordrende for ungdom å skaffe seg sin første bolig. NBBL er av den oppfatning at boligpolitikken må sørge for rammebetingelser slik at de aller fleste unge kan skaffe seg en egen bolig uten bistand. I en slik sammenheng, er det viktig å betrakte gruppen ungdom som skal etablere seg, som helhet.

**2. Utvalget foreslår å strekke eierlinja enda lenger.** En enhetlig anbefaling fra utvalget, er å gå enda lenger i eierlinja for de vanskeligstilte på boligmarkedet jf. kapittel 7. Det er mange gode og rimelige boliger i borettslag. Dette er en mye benyttet boform og i mange tilfeller et egnet tilbud for vanskeligstilte. Det bør en

høyere andel vanskeligstilte i borettslag sammenlignet med andelen av totalbefolkningen som bor i borettslag. Ut fra forutsetningene i rapporten, anslår vi at 33 000 av de vanskeligstilte bor i borettslag.

**NBBL støtter** eierlinja, men noen viktige forutsetninger må være på plass. Når vanskeligstilte med utfordringer i forhold til å mestre en bosituasjon, skal inn i helt vanlige borettslag, er det avgjørende at kommunen yter tilstrekkelig oppfølging av beboerne. Det er også nødvendig at det etableres en nedre grense for lav boevne når vanskeligstilte skal integreres i det ordinære boligmarkedet.

Det er også viktig med risikoavlastende ordninger når økonomisk svakstilte skal inn på eiermarkedet. Å hjelpe hustander som i utgangspunktet ikke klarer å kjøpe egen bolig inn i eiermarkedet, må følges opp. Fallhøyden for disse husstandene er spesielt stor, om man ikke lykkes. Derfor er det viktig at det er et sikkerhetsnett rundt. Her kunne utvalget med fordel vært mye mer konkrete i sine forslag, jf. 7.5 side 60.

### **3. Uklare konsekvenser av å gå inn med økonomiske virkemidler i**

**boligmarkedet.** Boligmarkedet kan bidra til å sikre gode boforhold for store grupper av befolkningen, men det kan også forsterke ulikhet. Utvalget poengterer derfor at rammebetingelsene for boligmarkedet må innrettes slik at markedet best mulig legger til rette for at alle kan få gode boforhold – samtidig som det må fungere effektivt. Fordelingspolitikken og den sosiale boligpolitikken bør i flg. utvalget, jf. kapittel 4, innrettes mot å bøte på disse utfordringene. En sterk og ujevn prisutvikling på boliger betyr at boligmarkedet skaper større ulikheter. Dette er en dimensjon som fordelingspolitikken, ikke minst skattepolitikken, må ta hensyn til.

Utvalget mener at den empiriske kunnskapen om hvordan det norske boligmarkedet reagerer på offentlige inngrep, er relativt svak. Spesielt er det behov for mer kunnskap om hvordan, og i hvor stor grad, nybygging og boligmasse reagerer på prisendringer. Manglende innsikt i hvordan boligmarkedet fungerer, og i samspillet mellom boligmarkedet og offentlige inngrep, svekker den sosiale boligpolitikken mulighet til å virke godt, jf. 4.5 side 28-29.

**NBBL støtter** behovet for mer utredning. Også i dette kapitlet påpeker utvalget viktigheten av at det legges til rette for et velfungerende boligmarked – inkludert en velfungerende skattepolitikk. Siden rammebetingelsene for boligmarkedet mer generelt ikke drøftes, blir mye av det som her omtales hengende i lufta. Det er viktig – men hvordan man skal få det til, blir ubesvart innenfor gruppens mandat. Dette må drøftes videre i regjeringens boligmelding til Stortinget.

### **4. Styrking av rammen til tilpasning av boliger – inkludert tilskudd til heis. I**

følge rapporten pkt 6.3.3, viser evalueringer at den største utfordringen med tilskudd til tilpasning, er at rammene er for små. Det kan også være et behov for å se ordningen i sammenheng med andre tiltak på området, som for eksempel tilskudd til bygging av omsorgsboliger og tilskudd som gis fra NAV til tilpasning og hjelpemidler. Utvalget foreslår, pkt 6.5.4, å styrke tilskuddet med 75 mill kroner spesielt sett i forhold til den kommende eldrebølgen. Videre sies det at stimulering til etterinstallering av heis, og informasjon til boligeiere om tilgjengelighetstiltak, bør være en del i dette arbeidet.

**NBBL mener** dette er svært viktige, men et alt for forsiktig forslag fra utvalget. Forslaget må følges opp, men det må være en mye mer omfattende, tydelig og målrettet innsats. Kommunene bør gis spesielt ansvar, og staten bør stille med betydelig mer midler. For ytterligere kommentarer henviser vi til vår høringsuttalelse til NOU 2011:11 som vi som også tidligere nevnt, har lagt ved denne høringen.

Det er spesielt viktig at utfordringene i konsentrert bebyggelse blir fulgt opp. Det er for enkelt å begrense tiltaksapparatet slik at det bare er rettet mot enkeltpersoner. I denne typen bebyggelse handler det mer om samfunnsmessig infrastruktur, enn en enkelt beboers behov. Vår erfaring viser at det er betydelige utfordringer når det skal gjennomføres tilgjengelighetstiltak, når man eier bygget i fellesskap som i borettslag og sameier. At verdien av en heisinvestering fordeler seg ulikt på boliger i ulike etasjer er bare en av utfordringene.

#### **5. Det private leiemarkedet – behov for mer seriøsitet og langsiktighet.**

Utvalget mener det er mulig å bedre forholdene på leiemarkedet både gjennom å styrke vanskeligstilte leiere, og støtte profesjonelle, seriøse og sosiale utleiere, jf pkt 8.7.1. Dersom det offentlige skal subsidiere utleiere med en sosial profil, mener utvalget at det må være en forutsetning at selskapet ikke tar ut utbytte. Det må også være en forutsetning at boligene tilegnes særskilte grupper, jf pkt 8.7.4.2. Selskapene kan subsidieres gjennom for eksempel tilskudd eller tomter til rimeligere pris. Etter utvalgets vurdering er det usikkert i hvilken grad det offentlige kan fremme slik utleie uten subsidier. Utvalget framhever noen strategier som bør vurderes.

**NBBL har erfart** at profesjonell utleie av boliger er en krevende virksomhet. Samtidig mener vi det er behov for en bredere satsning på utleieboliger. Det er viktig med en forutsigbar leiesektor med akseptable leiepriser for de som ønsker å leie. Det vises her til regjeringserklæringen fra 2005 (Soria Moria 1), der det går inn for et omfattende program for ikke-kommersielle utleieboliger. NBBL konstaterer at noe slikt program ikke har blitt gjennomført og at målformuleringen dessuten er tatt bort i Soria Moria 2. NBBL kan ikke se at forholdene i boligmarkedet har endret seg på en måte som tilsier en slik endring. Bedre rammebetingelser for ikke-kommersielle utleieboliger – spesielt for ungdom, men også for andre grupper, er helt nødvendig framover. Det må derfor legges bedre økonomisk til rette for en bredere ikke-kommersiell leiesektor enn det vi har i dag. Et viktig formål med en bredere ikke-kommersiell leiesektor vil være av disiplinerende karakter for det rent private markedet; både med hensyn på pris og leiebetingelser for øvrig.

I takt med den økonomiske veksten i Norge – og økende økonomisk hjelp fra foreldregenerasjonen – er det nokså sannsynlig at eierandelen blant ungdom vil gå opp i årene framover. Samtidig mener NBBL at vi trenger en grundigere diskusjon og analyse av forholdet mellom boligeie og utdannings- og jobbmarkedet for ungdom. Ungdoms livssituasjon bør være preget av mobilitet og fleksibilitet – både i forhold til utdanning og jobb, og en forutsigbar og velfungerende leiesektor vil trolig støtte opp under denne ønskelige mobiliteten.

Utvalget foreslår at det gjennomføres en nærmere utredning av modeller for utleie til sosiale formål. Dette støtter NBBL, og vi ser det som helt nødvendig at utredningen ikke begrenses til utleie til sosiale formål. Det vil være naturlig i en slik sammenheng å se nærmere på hele utleiesektoren og utleiesektoren i forhold til eierboligene.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Thor Eek (sign)  
Adm. direktør



Bente Johansen  
Seniorrådgiver

Vedlegg: NBBLs kommentarer til HOD om NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg

Helse- og omsorgsdepartementet  
Postboks 8011 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 15. november 2011

---

Deres ref.  
Vår ref. 6803-13505/BJ

---

## Kommentarer fra NBBL til NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg

Vi viser til høringsbrev fra Helse- og omsorgsdepartementet den 22.7.2011.

**Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)** har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 61 medlemslag har til sammen 812 000 medlemmer og forvalter ca. 407 000 boliger i 9 100 boligselskaper.

**Bolig viktig.** NBBL har med stor interesse gjennomgått NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg*. Vi mener Hagen-utvalget har presentert en spennende rapport for en boligorganisasjon som arbeider for at alle skal bo godt – også når man har behov for omsorg. Alt vesentlig støtter NBBL situasjonsbeskrivelsene og forslagene til tiltak i rapporten.

De største utfordringene for boligsektoren er innen eksisterende bebyggelse – framtidens boliger er i all hovedsak bygd. Et hovedspørsmål blir da hvordan vi som samfunn sikrer oss at disse boligene tilpasses framtidens behov? Det investeres store beløp til utbedring og nybygging hvert eneste år, og det er viktig at disse investeringene så langt som mulig skjer på basis av en bevisst planstrategi som tar hensyn til framtidens befolkningsutvikling og nye generasjoners behov. Dette er absolutt ingen selvfølge i en boligsektor som i all hovedsak er dominert av privat eierskap – enten helt individuelt, eller gjennom beboeride sammenslutninger som borettslag og sameier.

**Omsorg i egen bolig.** I følge rapporten vil ventelig omsorg i mye større grad enn i dag bli utført i de omsorgstrengendes hjem. Som også rapporten beskriver, er det knyttet store utfordringer til dette. Store deler av eksisterende boligmasse er ikke tilpasset beboere med bevegelseshemninger eller andre funksjonshemninger. Det gjelder utfordringer knyttet til både trygghet og tilgjengelighet. Slik tilpasning vil stille mange krav til utforming av den enkelte bolig, selve bygget og boområdene. I tillegg kan installasjon av utstyr i boligene forenkle og trygge folks hverdag.

**Spesielle utfordringer i konsentrert bebyggelse.** NBBL støtter utvalgets syn på at eldre kan bli boende i gode, tilgjengelige og trygge boliger, men vi ser at det er svært langt fram til at dette er en realitet. At folk sier at de ønsker å flytte eller ønsker å tilrettelegge egen bolig, er ikke det samme som at de tilpasser seg deretter. Vi mener derfor at offentlige myndigheter i mye større grad må sette dette på det politiske kartet. Det må tas noen overordnede grep for at boligmassen i større grad blir

modernisert på en måte som samfunnet har behov for; der ikke minst tilgjengelighet og trygghet må stå sentralt. Her peker eksisterende eldre lavblokker seg ut som spesielt utfordrende. Disse boligene ble bygd da behovet for mange nye og rimelige boliger, var utfordringen. Krav til tilgjengelighet var ikke på dagsorden på samme måte som nå, så for eksempel har bare 10 prosent av lavblokkene heis. I mange av disse boligene bor det allerede mange eldre som ikke uten videre vil eller kan flytte.

**Behov for betydelig offentlig engasjement.** NBBLs hovedankepunktet mot rapporten, er at vi mener utvalget er for forsiktige når de foreslår tiltak. Erfaringer fra vår organisasjon er at omstillingen i den konsentrerte boligbebyggelsen utvalget legger opp til, er svært krevende. Vi er av den oppfatning at utvalget utviser en alt for stor tro på at utviklingen vil gå av selv. NBBL mener derimot at det er behov for et langt sterkere offentlig engasjement; både på lokalt og sentralt nivå. Ikke minst er det behov for offentlig deltakelse og økonomiske stimuli for å få i gang fornuftige og ambisiøse utbedrings- og fornyelsesprosesser lokalt. Uten slik deltakelse kan ikke myndighetene forvente at viktige samfunnsmessige hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt.

**Heis er nødvendig.** NBBL mener det er spesielt nødvendig med en offentlig satsning på etterinstallering av heis. Vi har i en rekke sammenhenger – bl.a. i våre statsbudsjettforslag til KRD påpekt nødvendigheten av en slik satsning – både økonomisk gjennom stimuleringsstilskudd, men også faglig rådgivning overfor boligselskapene for å få oppslutning om gode løsninger osv. Vi mener dette er tiltak som langt på vei må sees på som en nødvendig utvikling av infrastrukturen i samfunnet, på lik linje med veier, offentlig kommunikasjon osv. Dette vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt over tid.

**Kommunenes ansvar.** NBBL mener at det fra statlig side i større grad både må legges til rette for og stilles krav til at kommunene tar et ansvar for boligsituasjon for de som har eller kan få et omsorgsbehov. Ikke bare ved et tilstrekkelig og godt tilbud av sykehjem og omsorgsboliger, men også bistand til tilpasning av boliger og boområder. Det gjelder både for enkeltboliger og boliger i konsentrert bebyggelse der beboerne har behov for omsorg eller snart med stor sannsynlighet vil få det.

Flere boligbyggelag har erfaring fra dialog med kommunen om tilpasning og tilrettelegging av eksisterende blokker. I utgangspunktet er kommunene positive til tiltakene, men de har ikke ressurser til å bidra med støtte til heis eller andre tilgjengelighets- eller trygghetstiltak. Ofte ser vi kortsiktige løsninger fra NAV, som kan være nyttige for enkeltpersoner som for eksempel trappeheis, men som ikke medfører noen fordel – heller en ulempe for andre beboere. En mer aktiv innsats fra kommuner i samarbeid med NAV burde være en vinn-vinn-situasjon både for beboere som ønsker å bo lengst mulig i eget hjem og for en stram kommuneøkonomi. Ett positivt unntak NBBL har registrert, er Hamar kommune som sammen med boligbyggelag og borettslag har satset på etterinstallering av heis.

### **NBBL har følgende konkrete innspill til høringen:**

1. **Kommunene må ha spesiell fokus på omsorgsfeltet** i forbindelse med utarbeidelsen av kommunale planer for arealdisponering og områdeutvikling, jf. omtale innledningsvis i kapittel 6 side 81.

**NBBL mener "oppmerksomhet" ikke er nok.** NBBL etterlyser et tydeligere ansvar hos kommunene for å følge dette opp. Samtidig mener vi det også er behov for statlige virkemidler som stimulerer til gode og trygge boliger og boligløsninger for seniorer.

2. Utvalget ønsker å **bidra til at folk selv tar ansvar for å tilrettelegge bolig til egen alderdom**, og de foreslår i kapittel 6.2 side 83:

a. *En rådgivingstjeneste for boligtilpasning*

**NBBL mener** at en slik tjeneste i kommunen ikke bare skal bistå den enkelte men må også omfatte hele bygget. NBBL er enig i at rådgivning vil være viktig for å finne fram til gode løsninger, men en rådgivingstjeneste må også omfatte konsentrert bebyggelse som borettslag og sameier. Om dette skal ligge i hver enkelt kommune eller være mer sentralisert for konsentrert bebyggelse, må vurderes.

b. *Et system for klassifisering av boliger med utgangspunkt i kravene til universell utforming, jf. side 84*

**NBBL ser fordeler** med klassifisering, men en viktig forutsetning er at det er et enkelt system å drifte, jf. problemer med energimerkeordningen. Norge bør før en ordning innføres, se på erfaringene andre har gjort. I et slikt system vil det være definert nødvendige krav til boligene for at de skal være godt tilrettelagt for hjemmeomsorg. Slike krav kan være et godt utgangspunkt som kriterier ved offentlige støttetiltak, jf. vårt neste punkt.

c. *Økonomiske stimuleringsiltak for å bedre tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse*

- Husbankens tilskudd til ombyggings- og utbedringsformål styrkes. Personer som vil oppgradere sin bolig til universell utforming eller livsløpsstandard får tilskudd til dette
- Personer som selv finansierer dette, får et inntektsfradrag på linje med det de ville fått i Husbanken.
- Utvalget foreslår at Husbanken får hensiktsmessige ordninger som stimulerer til installering av heis i gamle boligblokker
- Boligsparing for eldre (BSE) for å stimulere eldre til å ta ansvar for egen bolig i alderdommen

**NBBL mener det er** helt nødvendig med økonomisk stimulering for å bedre tilgjengeligheten i eksisterende boliger, men samtidig er dette alt for knapt. Hvilke alternativ som bør velges, bør vurderes nærmere. Utvalget ser her bare på enkeltpersoners behov, og ser bortimot helt bort fra utfordringene som ligger i konsentrert bebyggelse. Å ta grep om egen bolig kan være en utfordring om du bor oppe i etasjene i et borettslag eller sameie. Å selge og flytte kan være umulig uten bistand.

Utvalget gjør heller ingen vurderinger av hvor store disse stimuleringsiltakene må være for at de skal gi nødvendig effekt.

Spesielt bør en BSE-ordning og kriteriene for slik sparing vurderes nærmere. De fleste eldre har spart opp det de trenger, og de som har behov for bistand, bør antagelig kunne gis bistand på andre mer målrettede måter.

### **3. Stimuleringsiltak for utprøving av innovative løsninger** (jf. 6.3.3)

Utvalget foreslår støtte til utvikling og utprøving av innovative modeller

**NBBL støtter dette.** Det er viktig at myndighetene stiller opp for at aktivitet på området kan gis nødvendig status. Vi ser blant annet vesensforskjell i hvordan miljø- og energieffektiviseringstiltak behandles i samfunnet i dag sammenlignet med hvordan man ser på tiltak for gjøre boliger og boområder universelt utformet. For å få igangsatt nødvendig aktivitet på dette område kreves god statlig samordning av virkemidler, samarbeid med brukerorganisasjoner, bransjeorganisasjoner, forskning osv. Det må også igangsettes egne program eller lignende med klart definerte mål som kan være de nødvendige pådriverne i prosessene framover.



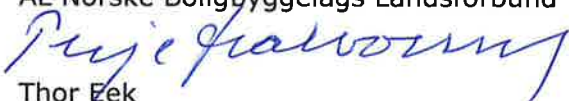
Det er et stort behov for forskning og utvikling på området bedre tilgjengelig inkludert heis i eksisterende bebyggelse. Det omfatter både gode ombyggingsløsninger og installering av teknisk utstyr for å bedre tilgjengelighet og trygghet. Så langt har vår sektor møtt betydelige hindringer med lokale og sentrale myndigheter. Foreløpig er det svært liten interesse kommersielt på etterspørselsiden til å drive utviklingen framover. Eldre fram til nå har i liten grad ønsket nye løsninger. Foreløpig har vi bare så vidt sett starten på den kommende eldrebølgen, så dette er foreløpig bare et lite begrenset marked. Her er det viktig at myndighetene er aktive pådrivere i samarbeid med aktører som er interessert.

#### **4. Nye konsepter**

Utvalget ønsker å ta med seg det beste fra de ulike tradisjonene i omsorgssektoren når "framtidens boligløsninger" skal utformes. Allerede nå ser vi også at skillet mellom sykehjem og omsorgsboliger viskes ut. Utvalget ser for seg at det ut fra dette utvikles et mangfold av løsninger, der kommunen konsekvent skiller mellom boligpolitikk og tjenestepolitikk på helse og sosialtjenesteområdet – og tilsvarende skille mellom boform og tjenestetilbud.

**NBBL støtter utvalgets vurderinger** rundt varierte boformer og tjenestetilbud. Her står vi åpenbart overfor en utvikling der blant annet boligbyggelagene kan være med å utvikle nye løsninger – så vel fysisk som tjenestemessig. Utvikling av gode boligløsninger og gode tjenester må åpenbart skje i et samspill mellom offentlig og privat sektor. For å få tilstrekkelig kraft og fart på et slikt samspill, må det etter vårt syn utvikles et langt bredere politisk engasjement; bl.a. via økonomiske stimuli som ikke minst kunne kanaliseres gjennom Husbanken. Dagens smale tilskuddsordning for omsorgsboliger og sykehjem er klart utilstrekkelig i forhold til utvikling av et mer mangfoldig tilbud inkludert tilrettelegging for omsorg i egen bolig.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

*for*   
Thor Fek  
Adm. direktør

  
Bente Johansen  
Seniorrådgiver