

Innledning

Når helse og hukommelsen svikter, trenger vi kanskje mest av alt enkel tilgang til en bolig som gir mulighet til trygghet, deltakelse i nærmiljøet og kontakt med andre. Mindre å passe på. Mer støtte fra folk rundt. Etablering av trygghetsboliger kan tilby nettopp dette- og er en brikke som mangler i kommunens omsorgstrapp i dag.

Hvem som kan få tilskuddet

I høringsforslaget er det åpnet for at bare kommuner og borettslag kan søke tilskuddet. Jeg ser to utfordringer med dette:

- Distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (SSBs sentralitetsindeks) har i liten grad aktive boligbyggelag
- Noen av kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 kan ha begrenset/ bestiller kompetanse og presset bemanning, som må prioritere drift og lovpålagte oppgaver.

Jeg anbefaler derfor at det i pilotfasen åpnes for at profesjonelle utleieselskap kan søke tilskuddet.

Begrunnelse for å utvide søkergruppen

Jeg er kjent med at Husbanken i dag tilbyr lån til profesjonelle utleieselskap der det er inngått en tilvisingsavtale som gir kommunen rett til å tilvise boliger til vanskeligstilte. Dette kan bidra positivt til at «Leie skal være et trygt alternativ» (ref. 2 i Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken). Samfunnsøkonomisk analyse AS har i 2020 evaluert ordningen. Konklusjonen er at modellen er nyttig for kommunene og viktig for realisering av gode utleieboliger. Fra 2021 er ordningen utvidet til å omfatte eldre, da med et tilleggskrav om at boligene skal tilfredsstillte Husbankens krav til livsløpbolig. Dette kravet er også foreslått for trygghetsboliger, ref. kapittel 2.2 «Krav og vilkår i høringsnotatet.»

Lave priser på bruktboliger og lave leienivå er en stor utfordring ved fremskaffelse av utleieboliger med tilvisingsavtaler i distriktskommuner. Høye byggekostnader og lav husleie gir negativ kontantstrøm i prosjektene- med fare for avslag ved søknad om lånefinansiering. Med nytt tilleggskrav til livsløpbolig, (og de merkostnader dette innebærer), blir det sannsynligvis enda vanskeligere for private utleiere å etablere prosjekter med økonomisk bærekraft for eldre, spesielt i distriktskommunene der behovet er størst. Ved krav om merkvilighet er det altså behov for en økonomisk kompensasjon.

Målet med trygghetsboliger er i høy grad sammenfallende med målene for utleieboliger med tilvisingsavtale for eldre.

Fordeler ved at også profesjonelle utleieselskap kan søke tilskudd til trygghetsboliger:

- kommunene kan forholde seg til én statlig ordning for å fremskaffe denne type egnede boliger for eldre.
- rask realisering av trygghetsboligene i pilotfasen
- redusert økonomisk risiko for private tilbydere i «tynne boligmarkeder»
- akseptabel husleie for beboerne i samsvar med lokale husleiesatser i distriktskommuner
- styrket lokalt næringsliv i tettstedene (Bi- effekt som er svært etterspurt.)
- små firma med lokal tilhørighet har en nærhet til forholdene på stedet som gir mange fordelene tenker langsiktig og er en god samarbeidspart for kommunen

For private utleieselskap vil en tilskuddsandel ved finansiering av prosjektene være utløsende og nødvendig for å etablere gode boligløsninger for eldre i samsvar med målene for trygghetsboliger.

Tilskuddets nedskrivningstid

Tilskuddets nedskrivningstid bør være 30 år, i samsvar med tilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte.