

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0030 Oslo

Oslo 03.11.11

## **Høring - NOU 2011:15 Rom for alle - en sosial boligpolitikk for fremtiden**

---

Samarbeidsforum består av 14 organisasjoner: Velferdsalliansen, Foreningen FattigNorge, Landsforeningen for barnevernsbarn, Leieboerforeningen, Rettferd for taperne, KREM, RIO, Wayback, Marborg, Bibi Amka, Gjeldsofferalliansen (GOA), KIM, Aleneforeldreforeningen og INLO. Batteriet, Kirkens Bymisjon er sekretariat for Samarbeidsforum.

Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge har følgende kommentarer til utredningen NOU 2011:15 *"Rom for alle - en sosial boligpolitikk for fremtiden"*.

Samarbeidsforum vil innledningsvis berømme boligutvalget for arbeidet med utredningen. Vi er glad utvalget så tydelig anerkjenner at alle trenger en bolig og et hjem for å kunne leve et verdig liv. Det er særlig positivt at boligutvalget snakker om vanskeligstilte på boligmarkedet og ikke kun om bostedsløse. Fram til nå har den boligsosiale debatten langt på vei dreid seg om de rundt 6000 bostedsløse som finnes i Norge. Ved at boligmeldingen nå anslår at det er 150 000 personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge, gjør at meldingen kan bidra til ny og mer målrettet politikk på området. Det er med forventning vi ser at utvalget påpeker at det må tas nye grep for at boligpolitiske mål om gode og trygge boliger for alle skal kunne nås. Samarbeidsforum mener denne endringen av fokusområde er svært viktig for at de som mangler et tilfredsstillende hjem i Norge skal få bistand. For at utredningens visjon om *"Rom for alle"* skal kunne innfris, fordrer det at både stat og kommune utvikler og tar ansvar for den sosiale boligpolitikken.

### **Utvalgets sammensetning – mangler brukerrepresentasjon**

Samarbeidsforums sterkeste innvending mot boligutvalgets utredning, er knyttet til utvalgets sammensetning. Utvalget består kun av representanter fra kommune-Norge, forskning, boligbyggelag og fra politiske miljøer. Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke representert, noe som er sterkt beklagelig da utredningen nettopp omhandler denne gruppen. Et utvalg der representanter for vanskeligstilte på boligmarkedet deltok, ville sikret et bredt sammensatt

utvalg som kunne planlegge, vurdere og utvikle gode boligsosiale tiltak for fremtiden. Brukerrepresentasjon ville gitt en større tyngde til utredningen. Deltakelse er et viktig premiss i vårt demokrati. Alle skal, uavhengig av økonomisk og sosial bakgrunn ha like muligheter, rettigheter og plikter til å delta i samfunnet. Det er særlig viktig at dette grunnleggende premisset etterleves i de prosesser som skal videreutvikle den offentlige velferdspolitikken. Reell brukerdeltakelse må derfor settes høyt på dagsorden både hos politiske myndigheter og i forvaltningen. Det finnes flere brukerorganisasjoner, blant annet i Samarbeidsforum, som har boligpolitikk høyt oppe på sin agenda. Her er det flere som kunne bidratt med sin erfaringskompetanse i en slik utredning. Med bakgrunn i den manglende brukerrepresentasjonen i utvalget, forventer Samarbeidsforum at de synspunkter som kommer fram i denne høringsuttalelsen blir tillagt stor vekt.

## **Utvalgets mandat – begrensede rammer**

Samarbeidsforum mener det er svakheter ved utvalgets mandat. Etter vår vurdering skulle mandatet vært videre enn de rammene som departementet her har gitt. Dette gjelder særlig den manglende mulighet til å se på boligmarkedet opp mot dagens skattepolitikk. Utvalget er eksplisitt bedt om *ikke* å drøfte skattespørsmål, og de har derfor lagt gjeldende skattesystem til grunn for sine drøftinger. Utvalget har heller ikke hatt i sitt mandat mulighet til å drøfte det generelle boligmarkedet. Samarbeidsforum ser at et slikt begrenset mandat bidrar til at anbefalingene blir mindre omfattende og målrettet enn ønskelig. I dag legger boligskattesystemet sterke føringer på boligpolitikken og det er nødvendig å foreta en vurdering om dagens praksis bidrar til, eller hindrer utviklingen av en god sosial boligpolitikk for framtiden.

## **Kommentarer til boligutvalgets vurderinger og forslag til tiltak**

### **Eierlinja**

Samarbeidsforum støtter forslaget om at flere av de som i dag er vanskeligstilte på boligmarkedet må få eie sin egen bolig. Mange ville vært tjent med en bosituasjon som gir selvstendighet, trygghet og som gjør det mulig å ta del i den generelle velstandsutviklingen. Kommunene må derfor revurdere den inngrodde oppfatningen av hvem som kan eie bolig. Det er ingen ting i veien for at personer med lave, men stabile inntekter kan få startlån fra kommunen. Kommunen har også mulighet til å gi boligtilskudd, dersom det er politisk vilje til målrettede tiltak som fremmer botrygghet. Samarbeidsforum understreker likevel at å legge til rette for at flere økonomisk vanskeligstilte skal bli boligeier ikke innebære det samme som at leisektorens størrelse bør reduseres. Snarere er det behov for flere leieboliger og av bedre kvalitet – og særlig i pressområder hvor det befinner seg mange unge voksne. Å leie bolig er en velegnet boform for mange for en kortere eller lengre periode av livet.

### **Forslag til tiltak:**

*Samarbeidsforum støtter følgende forslag til tiltak:*

- Startlån med risikodempende tiltak
- Boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån
- Målrettet politikk for leie til eie



## **Det private leiemarkedet**

For oss som representerer vanskeligstilte på boligmarkedet er det vanskelig å forstå at politiske myndigheter overlater store deler av sitt boligpolitiske ansvar til markedskreftene. Markedet tar som kjent ingen boligsosiale hensyn. Det legges ikke til rette for å bygge ut nok boliger og balansen mellom tilbud og etterspørsel blir derfor skjev. Så lenge det er mangel på antall boliger vil markedet råde. Boligmarkedet er brutalt ekskluderende for den som ikke har arbeid og god økonomi, et norskklingende navn, ikke har maktet å komme seg inn på rett tidspunkt eller funnet seg noen å komme inn på markedet sammen med.

I dag mangler over 150 000 personer et tilfredsstillende hjem i Norge. Dette er et alarmerende høyt tall som krever at både sentrale- og kommunale myndigheter tar sitt boligsosiale ansvar på alvor. Vanskeligstilte på boligmarkedet er langt på vei overlatt til det private leiemarkedet. Dette er et marked med mange og store utfordringer som gjerne forsterker problemene til den enkelte. Trangboddhet, dårlig bomiljø og ustabile leieforhold til en høy pris er situasjonen for mange. Dersom leiesektoren hadde vært en velfungerende sektor, ville det vært en foretrukken og fornuftig boform for flere. Samarbeidsforum ønsker at kommunene innfører en sertifiseringsordning for utleiery. På den måten kan kommunen bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet sikres trygge og gode boforhold. Kommunene kan også utvikle gode rammebetingelser for utleiery med sosiale formål. I dag finnes det alt for få leieboliger og leiesektoren er generelt preget av elendig kvalitet. Det er bruk for en stabil, profesjonell og skjermet leiesektor.

Samarbeidsforum mener boligutvalget er for defensiv i forhold til problemene på det private leiemarkedet. Vi ser imidlertid at utvalgets begrensede mulighet til å diskutere dagens boligbeskatning legger føringer som gjør at det er vanskelig å skissere opp gode tiltak som kan bedre det private leiemarkedet. Utvalget påpeker at det er lite sannsynlig å få flere profesjonelle utleiery på markedet som prioriterer boligsosiale formål, uten at rammebetingelsene for denne formen for privat utleiery blir bedre. Samarbeidsforum støtter denne vurderingen og vi vil oppfordre politiske myndigheter til å ta politiske grep gjennom boligbeskatningen. Først da vil flere utleiery se at det er "god butikk" å opptre som profesjonelle utleiery, som tar et boligpolitisk ansvar.

På tross av at leieboliger utgjør 20 % av den totale boligmassen, er leieboere svakt organisert sammenliknet med boligeiere. I et leieforhold vil utleiery ofte representere den sterke part, og rettetvernet som følger av husleieloven blir ofte illusorisk. Leieboere har også mindre politisk gjennomslagskraft enn størrelsen på leiesektoren tilsier. Samarbeidsforum støtter derfor forslaget om å legge til rette for en økt leieboerorganisering.

### **Forslag til tiltak:**

*Samarbeidsforum støtter følgende forslag til tiltak:*

- Flere studentboliger
- Utvide Husleietvistutvalget
- Styrket leieboerorganisering
- Økt kunnskap om useriøse utleiery og uegnede utleieryobjekter

*Samarbeidsforum støtter utvalgets forslag om å utrede nærmere:*

- Modeller for utleiery med sosialt formål
- Frivillig sertifiseringsordning for utleiery

### **Kommunal utleie**

Det finnes rundt 100 000 kommunale utleieboliger i Norge. Dette er langt fra nok. De fleste kommuner har lange ventelister på boligene og i enkelte kommuner kan det ta opp til flere år for å få tildelt en kommunal bolig. Dette er boliger som i hovedsak tildeles personer som har problemer med å skaffe seg bolig av helsemessige, sosiale eller økonomiske årsaker. Dessverre fremmer sjelden kommunens utleiebolig et godt og trygt bomiljø. De kommunale utleieboligene er ofte samlet i enkelte blokker og i spesielle deler av kommunen, noe som gir utfordringer for bomiljøet. Det er derfor et skrikende behov for flere kommunale utleieboliger som fremmer et godt bomiljø og legger til rette for sosial inkludering.

Boligutvalget fremhever at kommunal bolig skal være en midlertidig løsning for de aller fleste. Samarbeidsforum mener at dette verken er, eller nødvendigvis skal være tilfelle. For noen vil kommunal bolig være den beste løsningen også på lang sikt. Det er viktig at de kommunale boligene fremmer et trygt og godt bomiljø både når det er tenkt kortvarig og som en langvarig boform. Etablering av kommunale utleieboliger i ordinære områder vil bidra til et bedre bomiljø.

Samarbeidsforum mener kommunene i større grad må benytte sin forkjøpsrett ved nybygging av boliger. På den måten kan kommunen sikre seg disposisjonsrett over en større andel leiligheter som kan benyttes til sosiale formål.

### **Forslag til tiltak:**

Utvalget foreslår å opprette 2 500 flere boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser. Samarbeidsforum støtter at det er behov for en slik målrettet innsats. I dag er det stor mangel på slike boliger. Vi mener imidlertid at behovet er langt større enn det boligutvalget legger til grunn. Samarbeidsforum mener derfor det er behov for å øke antall nye boliger til 5 000. En opptrappingsplan som går over en femårs periode, der det følger øremerkede midler, vil være et godt verktøy for å sikre en god boligutvikling.

Samarbeidsforum støtter boligutvalgets anbefaling om at satsingen på nye boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser må følges opp med tilstrekkelig tjenestetilbud fra kommunens side. Boligutvalget foreslår derfor å styrke tilbudet til oppfølgingstjenester i bolig. Tilskuddet skal etter utvalgets anbefalinger utmåles på bakgrunn av prosjektsøknad og midlene skal gå til stillinger. Samarbeidsforum mener det er viktig at det er ansatte med boligsosial/sosialfaglig kompetanse som innehar disse stillingene i kommunene.

Boligutvalget anbefaler videre at tilskuddet tildeles for ett år av gangen og at tilskuddet kan mottas i tre år. Samarbeidsforum mener derimot at slike tilskudd må tildeles for to år av gangen og at tilskuddene kan mottas i fem år. Selv om tilskuddene er ment til å forsterke og utvikle de ordinære booppfølgingstjenestene i kommunene, er prosjektarbeid et møysommelig og tidkrevende arbeid. I tillegg er god boligsosial oppfølging for denne målgruppen særlig utfordrende og tidkrevende. Samarbeidsforum vurderer at beløpet på 30 millioner kroner, som boligutvalget foreslår til å styrke kommunenes arbeid med bostedsløse og rusavhengige, er alt for lavt.



Samarbeidsforum er imidlertid glad boligutvalget tydelig støtter Stoltenbergutvalgets vurdering av viktigheten av bolig. Begge utvalgene konkluderer med at en trygg bosituasjon bør defineres som en del av behandlingen og følgelig legges inn i individuell plan. Her ligger det til grunn en forståelse av at en stabil bosituasjon er en forutsetning for vellykket behandling. Samarbeidsforum forventer at politiske myndigheter legger disse samlede vurderingene fra begge de offentlige utvalgene stor verdi, og gjennomfører tiltaket.

*Samarbeidsforum støtter følgende forslag til tiltak:*

- Statlige tilskudd til utleieboliger
  - Krav om vedlikehold ved tildeling av tilskudd
  - Nedskrivningstid forlenges til 30 år
  - Økt fleksibilitet i bruken av tilskuddene

### **Arbeidet med bostedsløshet**

Den siste kartleggingen av bostedsløse fra 2008 viste at om lag 230 familier var bostedsløse, og at det omfattet om lag 400 barn. For denne gruppen er det behov for straktiltak. Dette krever først og fremst en bedre samordning mellom det offentlige hjelpeapparatet. Det er også helt nødvendig at både politisk og administrativ ledelse i stat og kommune gir arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet større oppmerksomhet.

#### **Forslag til tiltak:**

Samarbeidsforum støtter utvalgets forslag om en innføring av beredskapsplaner i kommunene for denne gruppen. Etter vår mening har NAV et særlig ansvar for å sikre at familier med barn umiddelbart blir sikret et trygt og godt botilbud. Den kommunale barneverntjenesten må også sørge for at barn og unge sikres et godt botilbud med oppfølging etter de har vært i fosterhjem eller institusjon.

### **Boligsosialt arbeid i kommunene**

Det er ikke nok at kommunen gir råd og veiledning, dersom det ikke fører til at folk får en trygg og god bosituasjon. Kommunen må ha en *plikt* til å sørge for at det finnes gode botilbud for alle kommunens innbyggere, samt nødvendig oppfølging til de som trenger det.

For å kunne vite hva som er et godt botilbud for den enkelte, er det avgjørende at ”de som har skoen på og vet hvor den trykker”, får anledning til å definere sine egne problemer og finne sine egne løsninger i fellesskap med kommunen. Samarbeidsforum mener det er en svakhet ved utvalgets suksesskriterer at ikke boligutvalget inkluderer brukerdeltakelse som et grunnleggende kriterium. Aktiv dialog og deltakelse blant representanter for vanskeligstilte på boligmarkedet er et viktig demokratisk prinsipp og en nødvendighet for at det boligsosiale arbeidet i kommunene skal bli en suksess.

## Rollefordeling mellom stat og kommune

Utvalget har gjennom sitt arbeid valgt å vinkle utredningen fra kommunenes ståsted. Samarbeidsforum støtter dette, da det er kommunene som har hovedvekten av ansvaret i boligpolitikken og som skal stå for løsningene. Samtidig er det viktig å understreke at kommunen skal ha rammevilkår som setter dem i stand til å løse sine oppgaver. Samarbeidsforum og Batteriet mener statlig øremerking av midler i en opptrappingsperiode for å sikre en styrking av boligmassen og av oppfølgingstjenester i kommunen, må vurderes.

### **Forslag til tiltak:**

*Samarbeidsforum støtter følgende forslag til tiltak:*

- Husbanken som statlig samordner
- Styrke boligsosialt kompetansetilskudd
- Lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte
- Rett til nødvendig bistand til å få et forsvarlig botilbud
- Boligsosialt arbeid som del av velferdsutdanningen

### **Avsluttende kommentarer**

Samarbeidsforum vil gi honnør til boligutvalgets arbeid med utredningen "*Rom for alle*". Utvalget presenterer i alt 31 forslag som vil bidra til å styrke den sosiale boligpolitikken. Boligutvalget slår fast at forslagene samlet vil innebære en økt satsing på 850 millioner kroner. Dette er etter vår vurdering et alt for nøkternt kostnadsoverslag. For å få kontroll på de boligsosiale utfordringene vi står overfor, må både stat og kommune prioritere mer midler til de ulike tiltakene.

Det er også viktig at det settes av midler til å arbeide videre med de problemstillingene som boligutvalget har avdekket, og som utvalget anbefaler å få ytterligere utredet.

Vennlig hilsen

**Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge**

Sekretariat

Kai-Rune Myhrer

Daglig leder, Batteriet

Kathrine Haugland Martinsen  
Kathrine Haugland Martinsen  
Konsulent, Batteriet