

Høringsnotat – ny forskrift for tilskudd til utleieboliger fra Husbanken

Det vises til høringsnotat om ny forskrift for tilskudd til utleieboliger fra Husbanken hvor det inviteres til å gi synspunkter på beregningsmetodene. I det følgende er Tromsø kommunes synspunkter på høringsnotatet.

Det er et utfordrende boligmarked i Nord- Norges største by, Tromsø, hvor prisene har økt 58,5 % de siste 10 år (tall fra oktober 2017). Tromsø er i det øvre skitet hva gjelder kvadratmeterpris, med en kvadratmeterpris på ca. kr 42 000 (tall fra mai 2017). Det er bare Oslo som har en høyere kvadratmeterpris i Norge. Tromsø kommune er en presskommune og det er et stort behov for nye boliger.

Tromsø kommune har en boligpolitisk handlingsplan fra år 2015-2018 som er et styrende dokument for kommunens boligpolitiske arbeid. Målet er å anskaffe nok og riktige boliger, med god variasjon i boligtyper og en god sosial profil. Det fremgår av handlingsplanen at det må tas hensyn til en framtidig boligmix, det må være boliger for ulike grupperinger av personer, herunder enpersonshusholdninger, familier, samt personer med behov for særskilt tilrettelagte bolig- og tjenestekonsepser.

Tromsø kommune har kjøpt 29 boenheter så langt i 2017. Ved kjøp av tre-roms på ca. 60-70 kvm er det gitt mellom 800 000 til 1 million i tilskudd. Behovet i dag baseres på utregninger av gjeng leie i markedet. Dersom taket kommer på 2 700 000,-, som beskrevet i høringsnotatet, er det sannsynlig at Tromsø kommune ikke får muligheten til å kjøpe tilstrekkelig mange nok og riktige boliger og derav ikke når målsetningen etter handlingsplanen.

Fast sats

Beregningsmetoden tar utgangspunkt i en fast sats, i likhet med tilskudd til studentboliger. Det skisseres en modell hvor det vises til at gjennomsnittlig utmåling i dag er på 25% av forventede kostnader i prosjektene. Dette vil tilsvare en fast sats for Tromsø kommune på kr 430 000,-. Videre foreslås det et fast tillegg pr kvm over 20. Det er skissert et tak på kr. 2 700 000,- for Tromsø kommune.

Slik vi leser forslag til beregningsmetoden er det skissert at kr 2 700 000,- er den øvre summen Tromsø kommune vil ha mulighet å kjøpe bolig for. Vi anser denne summen til å være for lav og at det vil medføre lite fleksibilitet i boligkjøpene som Tromsø kommune gjør. Tromsø kommune vil med denne summen kun ha mulighet til å kjøpe 2-roms leiligheter. Vi har pr. i dag et behov for 2-roms leiligheter, men dette behovet kan fort endre seg, og Tromsø kommune skal også skaffe leiligheter til familier som har behov for større plass.

Vi anser ikke modellen til å være godt nok tilpasset behovet til Tromsø kommune, da det fort vil utelate grupper som har behov for bolig. Vi mener videre at klassifiseringen av områdene «Oslo», «Andre presskommuner» og «Øvrige kommuner» er for streng og at dette vil medføre en mindre treffsikker modell som vil gi større forskjellsbehandling mellom kommunene.

Modell med prosentvis utmåling

Det skisseres også i denne modellen at 25% som tilskuddsandel kan være et utgangspunkt. Vi anser denne modellen som mer fleksibel enn fast sats- modellen. Høringsnotatet gir ingen informasjon om hva et tak vil være på for den kategorien Tromsø kommune vil tilhøre. Som nevnt over mener vi også her at et tak på 2 700 000,- vil være for lavt og for lite fleksibelt til å nå målsetningene til Tromsø kommune om kjøp av boliger.

Uavhengig av hvordan metode som benyttes, er det viktigste at det velges en modell som ikke gir lite fleksibilitet i boligkjøp, og bidrar til flere kommunalt disponerte utleieboliger.