



**Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd
Høringsuttalelse**

**NOU 2011:15 ROM FOR ALLE –
En sosial boligpolitikk for framtida.**

Høringsuttalelsen er utarbeidet og behandlet av styret i KBL bestående av Janne Fevang, Geir Langeland, Roar Stangnes, Gina Russell, Torstein Fuglseth, Randi Høiem, Eva Rivedal og Laila B. Finkenhagen. Uttalelsen representerer flertallets anbefalinger.

Porsgrunn den 24.11.2011

Laila B. Finkenhagen
Laila B. Finkenhagen
Leder



Innledning

KBL er i hovedsak enig i de analyser, konklusjoner og forslag til tiltak som framkommer i NOU 2011:15 Rom for alle. Boligmeldingen gir et godt grunnlag for å justere og dermed lykkes bedre med den sosiale boligpolitikken.

Boligutvalget definerer sosial boligpolitikk til det å tilrettelegge for at alle skal ha mulighet til å skaffe og opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon. Etter KBLs synspunkt er dette en definisjon som gir riktig retning og drakraft for den nasjonale og kommunale politikk som bør legges til grunn for dette politiske området. KBL er enig med boligutvalget i at den politikken som har vært ført har vært jevnt over god. Boligen er et grunnleggende behov og en forutsetning for å fungere og delta i samfunnslivet for øvrig. Derfor bør det nå synliggjøres sterkere at boligen i realiteten er den fjerde velferdspilar på lik linje med utdanning, helse og inntektssikring. Det er derfor naturlig at dette formaliseres bedre i lovverket. Det er god samfunnsøkonomi å satse på en aktiv og sosial boligpolitikk. KBL har merket seg at boligutvalget i sine drøftinger og anbefalinger har tatt utgangspunkt i det gode boligsosiale arbeidet som finnes i mange kommuner. Likevel er det grupper som ikke har fått del i den velstandsutvikling og den trygge livssituasjon som boligen representerer. Derfor er KBL også enig med boligutvalget i at det er behov for styrket offentlig innsats innen den sosiale boligpolitikken. Det er i kommunene folk bor og det er her utfordringene må få sin løsning. Kommunene har med andre ord en sentral rolle både som tjenesteleverandør og samfunnsutvikler.

Den generelle boligforsyningen

Selv om boligutvalget ikke skulle behandle spørsmål knyttet til den generelle boligforsyningen viser de likevel til de demografiske endringene. Det vil være ca 775 000 flere personer over 16 år i neste 20-årsperiode. For å møte denne utfordring må det skaffes minst 500 000 nye boliger i samme periode. Det vil si en årlig boligbygging med minst 25 000 nye boliger.

Dette er en utfordring som vil bli spesielt krevende for de største kommunene hvor det blant annet er mangel på arealer og høye byggekostnader. Hvis ikke boligforsyningen sikres i samfunnet for øvrig, vil dette i seg selv medvirke til at langt flere vil bli vanskeligstilt på boligmarkedet årene framover.

Mange kommuner overlater ofte utarbeidelse av reguleringsplaner til private. Kommunene eier lite tomteareal som er regulert til bolig. Flere kommuner selger areal for å gi rom til andre tiltak. Boligplanlegging krever langtidsperspektiv. Dette medfører at kommunene må ha en aktiv boligutvikling med for eksempel god tomtepolitikk, og i tillegg legge til rette for kommunal boligplanlegging.

KBL anbefaler:

– At regjeringen oppnevner et utvalg som får i mandat å se på hvordan utfordringene med boligforsyningen skal sikres. Utvalget bør også få i mandat å se på hvordan det skal stimulere til et profesjonelt leiemarked av utleieboliger. I dette bør også inngå

utredning av muligheten for kommersielle utleieboliger i det private markedet, og det juridiske grunnlaget for dette.

– At det bør stimuleres til at kommunene har en mer aktiv tomtepolitikk. Kommunene bør tilbys finansiering for å drive en aktiv tomtepolitikk gjennom kjøp, salg og regulering av boliger for utbygging. Dette bidrar til mindre press på både eie- og leiemarkedet.

Skattepolitikken

Etter KBLs synspunkt er det underlig at boligen er underlagt markedskreftene, uten nevneverdige mekanismer som hindrer uønsket utfall. Boligutvalget har synliggjort at boligeie subsidieres indirekte gjennom skattesystemet med 55 mrd kroner, mens det offentlige ressursbruk på vanskeligstilte er beregnet til 7 mrd kroner.

Skattesubsidieringen, sammen med voksende boligpriser, har medført at boligen er blitt et spekulasjonsobjekt som medvirker til kunstige høye boligpriser i pressområder.

KBL foreslår:

– At boligbeskatningen underlegges en vurdering med hensyn til å få en mer rettferdig skattepolitikk, og deri redusere drivkreftene i markedet til å bruke boligen som spekulasjonsobjekt.

– En mer rettferdig boligbeskatning som medvirker til å redusere boligen som spekulasjonsobjekt, vil gi mulighet for en betydelig omfordelingseffekt som kan brukes til økt innsats mot de vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette vil gi en større økonomisk handlingsrom enn de 855 mill kr pr år som boligutvalget foreslår brukt på sektoren de kommende år.

Det private leiemarkedet

Boligutvalget viser til at bare 35 % av husstander med lav inntekt eier sin egen bolig i motsetning til 96 % av husstander med høy inntekt. Dette innebærer at lavinntektshusstander er sterkt overrepresentert i leiemarkedet. Utvalget påpeker at mange har dårlige boforhold. Det vises også til at fattige barnefamilier har dårligere bokvalitet enn de som eier boligen selv.

Et godt og velfungerende privat leiemarked er et viktig redskap til å sikre arbeidsmobiliteten i samfunnet. Særlig viktig er dette overfor nyutdannet arbeidskraft som skal opparbeide seg yrkeserfaring før de etablerer seg i mer permanente arbeidsforhold.

KBL anbefaler:

– At foreslåtte utvalg ser på den generelle boligforsyningen, samt får som mandat å se på hvordan det skal stimuleres til et profesjonelt leiemarked av utleieboliger.

– At det bør utredes muligheten for kommersielle utleieboliger i det private markedet.

– At det gis tilskudd til etablering av boliger i det private leiemarkedet. Tilskuddet bør brukes til å stimulere til etablering av ikke kommersielle boliger og bør ikke være gjenstand for nedskrivning.

Gjeldsregister

Boligmeldingen har et lite punkt om gjeldsregister. KBL mener dette punktet burde ha vært gjenstand for større oppmerksomhet enn det boligutvalget har valgt å gjøre. Dette da man ser at en del av de som får avslag på søknad om startlån får avslag på grunn av stor forbruksgjeld. I svært mange tilfeller er gjeldsbelastningen så stor at den ikke kan inngå i et refinansieringsopplegg ved tildeling av startlån. Det er sett tilfeller av forbruksgjeld opp mot 1,5 mill kr. Etter KBLs oppfatning er det grunnlag for å hevde at det forekommer uansvarlig og uetisk utlånspolitikk.

KBL foreslår:

- At det snarest etableres et gjeldsregister.

Studentboliger

Det er svært positivt at boligutvalget har sett sammenhengen mellom studenters behov for boliger og fortrengning av vanskeligstilte på leiemarkedet. Dette gjør seg særlig gjeldende i de største studentbyene. Forslaget om økt utbyggingstakt med 500 boenheter pr år er for defensiv. Denne byggeveksten tar kun opp veksten i studentkullene.

KBL foreslår:

- At utbyggingstakten må økes betydelig utover boligutvalgets forslag på økning med 500 boenheter.
- At dagens kostnadsramme og tilskuddfinansieringen av studentboliger bør vurderes økt.

Lovverket

Det er svært positivt at boligutvalget anbefaler at boligen må synliggjøre og formalisere den fjerde velferdspilar. KBL er enig i at dette er underkommunisert og bør forankres i lov- og forskriftsverket på lik linje med de øvrige områdene som utdanning, helse og inntektssikring.

KBL mener at endringsforslagene i lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, § 3-7 og § 3-2, og § 15 i Lov om sosiale tjenester i NAV, et godt stykke er med på å formalisere boligen som den fjerde velferdspilar.

Selv om kommunens generelle hjelpeplikt til å yte hjelp til å skaffe bolig, § 15 i Lov om sosiale tjenester i NAV, er det likevel behov for ytterligere å styrke hjelpeplikten for de som er bostedsløse eller plassert i midlertidig botilbud. KBL støtter boligutvalgets flertallsforslag til endring av § 27 i Lov om sosiale tjenester i NAV, at de som bor i midlertidig botilbud mer enn tre måneder skal ha rett til hjelp til å finne seg egnet bolig. Imidlertid har man merket seg mindretallets innvending mot flertallsforslaget, at dette i praksis er å forstå som rett til bolig. KBL mener at det er vanskelig å legge en slik tolkning til grunn for flertallsforslagets formulering. Derimot mener KBL at mindretallets forslag gir åpning for at kommunene kan ignorere eller velge bort hjelpeplikten. Denne muligheten bør det ikke åpnes for.

KBL foreslår:

– At flertallsforslaget til endring av § 27 i Lov om sosiale tjenester i NAV blir tatt til følge, men at hjelpeplikten trer inn etter 6 måneder. Dette selv om seks måneder er lang tid å bo i midlertidig bolig for den det gjelder. Tre måneder vil ofte være svært kort tid til å finne en permanent god løsning i et presset kommunalt eller privat leiemarkedet.

Det kommunale leiemarkedet

Selv om boligutvalget viser til at det er lange ventelister på kommunal bolig oppfatter KBL at boligutvalget i prinsippet mener det er tilstrekkelig med kommunale boliger. Utfordringen er å få til økt turnover i boligene. KBL er enig i denne forståelse som en generell betraktning. KBL er derfor glad for at boligutvalget har synliggjort at det er et betydelig uutnyttet potensial i å bruke de boligsosiale økonomiske virkemidlene bedre for å stimulere til kjøp av egen bolig.

Alle forslagene til tiltak støttes. Imidlertid representerer disse at kommunene blir mer risikoeksponert for økonomiske tap.

Selv om man utnytter potensialet som ligger i å få økt turnover på kommunale boliger, vil det likevel være et betydelig behov for mindre boenheter. Særlig gjelder dette tilrettelagte boliger i ordinære bomiljø for personer med rusrelaterte og/eller psykiske problemer. Det er også stort behov for boliger som er tilrettelagt for bevegelsehemmede. KBL anser at behovet for tilrettelagte boliger er betydelig høyere enn boligutvalgets anslag på 2500 boliger.

Forslaget om å samordne tilskuddene til anskaffelse av kommunale utleieboliger og tilskudd til omsorgsboliger gir Husbanken og kommunene større handlingsrom i framskaffelse av egnede boliger ut fra lokale behov.

Vedlikeholdsetterslepet på kommunale boliger er anslått til 8,1 mrd kroner med 4,7 mrd neste 5 år. Dersom det legges til grunn gjengs husleie eller kostnadsdekkende husleie mener KBL at det skal være nok økonomiske ressurser til å vedlikeholde de kommunale boligene. Å innhente det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet vil ikke være mulig. Kommunene har ikke adgang til å lånefinansiere ordinært vedlikehold. Derfor vil det være påkrevd å etablere ordninger som setter kommunene i stand til å ta det økonomiske løftet som vedlikeholdsutfordringen representerer. KBL er derfor glad for utvalgets forslag om etablering av en støtteordning, og er med dette inneforstått med at det må stilles krav til dokumentert strategi for hvordan det langsiktige vedlikeholdet skal sikres.

Det kommunale leiemarkedet har et stort innslag av personer/husstander som har betydelige utfordringer med å bo og beholde boligen. Kommunene har et stort gap mellom hva som tilbys av oppfølgingstjenester og behov som trengs for å supplere bokunnskapen. Forslaget med å øke tilskuddmidlene til oppfølgingstjeneste med 30 mill kr som forvaltes av Arbeids- og velferdsdirektoratet anses å ikke være dekkende for de utfordringer kommunene står overfor.

KBL foreslår:

- At det bør legges opp til en større vekst i anskaffelser av tilrettelagte boliger enn boligutvalgets forslag.
- At det i de kommende år bør legges opp til en realvekst i tilskuddene som er innrettet mot anskaffelse av kommunale boliger.
- Dersom boligutvalgets forslag til strategier for å få flere ut i eiermarkedet blir realisert må kommunene gis mulighet for ytterligere å bygge opp sine tapsfond.
- Tilskuddene som gis til anskaffelse av kommunale boliger bør ikke være gjenstand for nedskrivning. Et slikt forslag sikrer en langsiktig boligforvaltning ved at midlene reinvesteres i nye boliger ved behov for modernisering av boligmassen.
- At tilskuddet som forvaltes av AV-Dir bør økes betydelig, og ikke bare brukes til prosjektrelaterte opplegg, men bør sette kommunene i stand til å gi varige tilbud til målgruppene. Det vises til forslaget om å vurdere skattesystemet. En omlegging til et mer rettferdig skattesystem vil kunne frigjøre betydelige midler som kan finansiere en påkrevd utbygging av tjenestetilbudet.
- At for å få en god integrering av utsatte vanskeligstilte grupper i ordinære bomiljø bør det sikres at kommunene får økt sin kompetanse, samt økte personellressurser til bomiljøoppfølging.

Bostøtten

Bostøtten er et godt og treffsikkert virkemiddel i fordelingspolitikken og fattigdomssatsingen. Dette fordi bostøtten er innrettet mot de svakeste inntektsgruppene i samfunnet. I dagens system er dekningsprosenten på bostøtten er 80 % for de som bor i kommunale boliger og 70 % for øvrige boliger. Dette er foreslått endret til lik dekningsprosent uansett hvilken bolig den støtteberettigede bor i, og da med 75 %.

KBL foreslår:

- At dekningsprosenten for bostøtten bør være minimum 80 % for alle gruppene. Helst bør den være 100 % av bokostnadene.
- At bostøtten økes slik at den sikrer en inntekt som ikke er under fattigdomsgrensen etter at boligutgiftene er betalt.

Individrettet tilskudd til anskaffelse av bolig

Boligutvalget har tatt opp en utfordring som er vel kjent, at det er grupper med høy inntekt til å få bostøtte, men for lav inntekt til å være kredittverdige. Dersom de har en varig inntektssituasjon som låser dem i denne posisjonen vil ikke eierlinjen være et reelt tilbud uten subsidiering når de er i kjøpsposisjon. Det eksisterende individrettede tilskuddet er et sentralt og målrettet virkemiddel, men står ikke på noen måte i forhold til behovet.

KBL foreslår:

- Økt individrettet tilskudd til anskaffelse av bolig.
- At tilskuddene ikke bør nedskrives.
- Å vurdere spesielle særregler for særtilpasset boliger til funksjonshemmede

Avslutningsmerknader

KBL støtter i sin helhet de innspill som er fremmet hva gjelder koordinering av statens innsats på det boligsosiale fag- og politikkområde. Det er naturlig at Husbanken får en sentral koordineringsrolle. På den annen side er det like viktig at kommunene får bedre kontroll over dette området i sin organisasjon hvis man skal lykkes å nå de mål som er satt. KBL håper derfor at boligutvalgets forslag til tiltak blir fulgt opp i praktisk politikk.

Husbanken har igangsatt kommunale utviklingsprogrammer i alle Husbankregionene. Dette er en klok og riktig strategi. KBL anbefaler at disse programmene kjøres over lengre tidsperiode enn opprinnelig planlagt for å sikre at man lykkes med dette utviklingsarbeidet. Å bygge opp et boligsosialt fagkompetanse- og fagmiljø som er robust, vil nødvendigvis ta tid. Skal man lykkes med NAV-reformen og kommende samhandlingsreform, mener KBL at et kompetent boligsosialt fagmiljø som kan matche de øvrige tunge fagmiljøene i kommunen, er en av de kritiske suksessfaktorene.