

Høringsuttalelse

På bakgrunn av utfordringene Lørenskog kommune står ovenfor er det følgende kapitler i NOU 2011:15 som er kommentert:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet
- Eierlinja
- Det private leiemarked
- Rollefordeling mellom stat og kommune

Kap. 6 - Vanskeligstilte på boligmarkedet

Avsnitt 6.1.1 (s. 39) Definisjoner

Utvalgets definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet (s. 39): *Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.*

Etter vår vurdering er dette en godt egnet definisjon for å skille mellom personer som kan dekke sitt boligbehov på egen hånd og de som trenger en eller annen type bistand fra det offentlige.

Begrepet vanskeligstilt kan ikke bare forstås som en egenskap ved husstanden selv, men også som et misforhold mellom boligmarkedet og husstandens ressurser (s.40).

Lørenskog kommune støtter bruken av denne definisjonen og forståelsen som gir indikasjon på et misforhold knyttet til indikasjonen mellom husholdets ressurser og det markedet det befinner seg i. Dette skaper nettopp et boligsosialt og politisk handlingsrom for å sette inn økonomiske ressurser.

Vi har nedenfor kommentert enkelte av tiltaksforslagene i NOU 2011:15.

Avsnitt 6.5.1 (s.52) En bedre bostøtte for barnefamilier

Utvalget mener at flere barnefamilier bør kunne motta bostøtte og en større andel av deres bostøtte bør legges til grunn for beregningen. Det foreslås at bostøttetaket økes med kr 10 000 per person ut over første husstandsmedlem. Regelverket må justeres slik at barn med delt fast bosted inkluderes i bostøtteberegningen for begge foreldre.

Lørenskog kommune støtter utvalgets forslag om å styrke bostøtten for barnefamilier. Dette vil kunne bidra til å innlemme noen av de familiene som i dag får avslag på bostøtte på grunn av for høy inntekt, mens de samtidig får avslag på startlån på grunn av for lav inntekt. For kommuner med høye boligpriser, vil dette muliggjøre en kombinasjon av startlån og bostøtte.

I tillegg anbefaler Lørenskog kommune at kommuner tilsvarende Lørenskog plasseres inn i kommunegruppe 2 (som for eksempel har en øvre inntektsgrense på kr 284 144 for en familie på fire, bosatt i vanlig bolig), slik at bostøtten i større grad gjenspeiler utleie- og boligprisnivået i kommunen. Lørenskog kommune ligger i dag i kommunegruppe 3 (som for eksempel har en øvre inntektsgrense på kr. 278 013 for en familie på fire, bosatt i vanlig bolig). Et opprykk vil derfor tillate en noe høyere inntektsgrense på bostøtte.

Avsnitt 6.5.2 (s.52) Justering av nivået på bostøtten etter bolig- og leieprisutviklingen

Slik det er i dag justeres ikke bostøtten med bolig- og leieprisutviklingen. Det foreslås å utrede alternative indekseringsmetoder som kan bidra til å opprettholde bostøttens effekt over tid.

Lørenskog kommune støtter utvalgets forslag om å heve taket på bostøtten etter bolig og leieprisutviklingen.

Lørenskog kommune anbefaler også at taket på bostøtte til personer i arbeidskvalifiseringsprogrammer må heves slik, at de også kan motta bostøtte i år to av kvalifiseringsprogrammene i NAV, og dermed unngå å bli mottakere av supplerende økonomisk sosialhjelp. Et eksempel som illustrer dette er flyktninger som deltar i introduksjonsprogrammet. Disse mottar i dag bostøtte under første års deltakelse i introduksjonsprogrammet. I andre året mister mange bostøtten fordi de under introduksjonsprogrammet har hatt inntekt. Dette er en inntekt som ikke er nok alene, og som derfor i fravær av bostøtte gjør de avhengig av supplerende økonomisk sosialhjelp.

Avsnitt 6.5.3 (s.52) Lik dekningsgrad i bostøtte

I dag er dekningsgraden 80 pst. for kommunale boliger og 70 pst. for private boliger. Utvalget foreslår at dekningsgraden bør bli lik for beboere i kommunale og private boliger, og foreslår den satt til 75 pst.

Lørenskog kommune støtter utvalgets forslag.

Kap. 7 - Eierlinja

Avsnitt 7.8.1 (s.64) Startlån med risikodempende tiltak

Utvalget tilrår en mer fleksibel bruk av startlånet i kombinasjon med et sett av risikodempende tiltak, som skal rettes mot særlig vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlån må kunne gis med en løpetid med inntil 50 år og med mulighet for avdragsfrie perioder. For å unngå overkurskrav, må startlånkunder med fastrente kunne bruke fastrentelånet som en del av finansieringsgrunnlaget ved kjøp av ny bolig. Ved refinansiering gjennom startlån bør forbruksgjeld kunne inkluderes, dersom dette medvirker til at boligen kan beholdes. Startlån bør også kunne benyttes til å refinansiere forbruksgjeld dersom dette muliggjør kjøp av bolig. Kommunenes tapsfond til startlån må i særlige tilfeller kunne benyttes til å dekke tap ved salg av bolig. Utleieboligtilskuddet bør i særlige tilfeller kunne brukes til å kjøpe boliger til vanskeligstilte boligeiere som risikerer tvangssalg. Eierne bør tilbys en leieavtale som gir mulighet til å kjøpe tilbake boligen når de økonomiske forutsetninger tilsier det.

Lørenskog kommune støtter utvalgets forslag om startlån med risikodempende tiltak som vil muliggjøre at flere med lav inntekt blir i stand til å kjøpe egen bolig. For Lørenskog og tilsvarende kommuner med en høy andel innvandring vil dette forslaget muliggjøre at flere innvandrerfamilier med lav arbeidsinntekt blir i stand til å kjøpe bolig. Det er imidlertid viktig at en foretar en konkret grundig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Kjøp av bolig med høy gjeldsgrad innebærer høy risiko for den enkelte kjøper. Selv om en i Norge nå har hatt nær kontinuerlig boligprisvekst siden 1993 er det ikke gitt at den vil fortsette. Med høy gjeldsgrad er risikoen signifikant for at marginale boligeiere kan ende opp med potensielle tap. Det er viktig at det offentlige viser forsiktighet med å bringe personer inn i en slik situasjon.

Når det gjelder bruk av startlån til refinansiering av forbruksgjeld, anbefaler Lørenskog kommune at dette defineres klarere i forhold til om det også inkluderer løslatte idømt erstatningsgjeld.

Avsnitt 7.8.2 (s.65) Boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån

Utvalget foreslår at tilskudd til etablering bør kunne gis som rente- og avdragsfritt lån. Dette vil gi kommunene økt fleksibilitet til å skreddersy finansieringsløsninger tilpasset den enkelte husstands behov. Kommunene kan med dette bygge opp tilskuddsfond, slik at midlene kan tildeles flere ganger.

Lørenskog kommune støtter forslaget om å bruke boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån. På denne måten er det ingen som får mer tilskudd enn andre. Alt blir gitt i lån, som før eller senere blir tilbakebetalt og som dermed kan brukes igjen. Denne ordningen vil forenkle saksbehandlingen som utfører vurdering på hvem som kan få tilskudd.

Kap.8 - Det private leiemarked

Dette er et marked det er vanskelig å regulere. Gjeldene skatteregler gjør i stor grad leiemarkedet til et gjennomgangsmarked, og det er derfor viktig å ta grep for å sikre bedre vilkår for leierne. Både det private leiemarkedet og den kommunale utleiesektoren må utvikles for å bedre tilpasse beboernes behov. Et mål bør være å øke tilbudet av ikke-kommersielle boliger i markedet (s. 74). Her foreslår utvalget økt tilskudd til etablering av studentboliger, for å unngå at studenter konkurrerer med svakere grupper. Det bør også stimuleres til større innslag av seriøse og profesjonelle utleiere, som for eksempel private utleiere med tydelig sosial profil. Utvalget mener det er viktig med økt kunnskap om useriøse utleiere og uegnede utleieobjekter for å kunne hindre kommersiell utnyttning av vanskeligstilte grupper. Utvalget foreslår at det både på nasjonalt og kommunalt nivå utarbeides undersøkelser for å få bedre oversikt over denne type utleievirksomhet. Relevante lover og regler bør også gjennomgås for å avklare hvilke sanksjonsmuligheter kommunene har ovenfor useriøse utleiere og uegnede utleieforhold. Det bør videre vurderes om det er tilstrekkelig hjemmel for tilsyn og sanksjonering.

Lørenskog støtter utvalgets forslag om tiltak for å få til et mer velfungerende leiemarked.

Kap.12 - Rollefordelingen mellom stat og kommune

Avsnitt 12.5.1 (s. 133) Husbankens som statlig samordner

Utvalget foreslår at Husbanken gis mandat til å samordne den statlige innsatsen innenfor den sosiale boligpolitikken. Politikkområdet bør særlig integreres bedre med ansvarsområder underlagt helse- og omsorgsdepartementet, slik som rus, psykiatri og spesialisthelsetjenesten. Helseforetakene og helsedirektoratet må trekkes med i arbeidet. Utdanningsdirektoratet, Kriminalomsorgen, Integrerings- og mangfoldsdirektoratet, barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet er andre virksomheter som bør samarbeide med Husbanken i sin innsats overfor kommunene.

Gjennom deltakelse i Boligsosialt utviklingsprogram har Lørenskog kommune positiv erfaring med Husbanken som statlig koordinator og tilrettelegger.

Lørenskog kommune støtter forslaget om Husbanken som statlig samordner.

Avsnitt 12.5.2 (s.133) Styrke boligsosialt kompetansetilskudd

Utvalget tilrår at Husbankens boligsosiale kompetansetilskudd bør styrkes med 80 mill. kroner, til en årlig ramme på 150 mill. kroner. Tiltaket må sees i sammenheng med styrking av tilskudd til oppfølgingstjenester i bolig.

Lørenskog kommune slutter seg til forslaget om å styrke boligsosialt kompetansetilskudd. Og understreker fordelene med å se tiltaket i sammenheng med styrking av tilskudd til oppfølgingstjenester i bolig. Mye av utfordringen i det boligsosiale arbeidet er å legge til rette for at beboerne klarer å beholde boligen, og dette igjen henger sammen med oppfølgingstjenester. Kommunen har per i dag en mangelfull oppfølgingstjeneste, og har behov for ressurser til dette arbeidet.

I denne sammenheng støtter også Lørenskog kommune utvalgets definisjon av oppfølging i bolig (kap.11, avsnitt 11.2).

Avsnitt 12.5.3 (s.133) Lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte
Utvalget mener at det tydelig må fremgå av loven at kommunene har plikt til å sørge for det foreligger adekvate botilbud for personer med et helse- og omsorgsbehov, eller som av andre grunner ikke er i stand til å skaffe seg et forsvarlig sted å bo. Her legges det til grunn at det er lovgivers mening at denne plikten allerede ligger på kommunene, og det er da viktig at dette fremgår så tydelig som mulig av lovteksten. Det er ikke tilstrekkelig at kommunen gir råd, veiledning og assistanse, hvis ikke dette fører til et tilfredsstillende resultat. Kommunen må ha plikt til å sørge for at et udekket boligbehov for denne gruppen finner en tilfredsstillende løsning. I forslag til ny kommunal helse- og omsorgslov bør § 3-7 om boliger til vanskeligstilte, endres tittel, og innledningsordene til følgende: “§ 3-7 *Hjelp til å skaffe bolig* Kommunen skal gi nødvendig hjelp til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker”.

Dette forslaget til endring sier at kommunen skal gi *nødvendig hjelp*, i stedet for tidligere formulering som sa at kommunen skulle medvirke til å skaffe bolig.

Utvalget foreslår at det samtidig foretas en tilsvarende justering av den motsvarende bestemmelsen i NAV-sosialtjenesteloven §15, slik at den blir som følger: “§15 *Hjelp til å skaffe bolig*

Kommunen i arbeids- og velferforvaltningen skal gi nødvendig hjelp til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet”

Lørenskog kommune anbefaler at dersom dette skal gjennomføres må det også defineres hva som er et adekvat botilbud og et forsvarlig sted å bo.

Lørenskog kommune mener lovforslaget ville bli klarere om også de som er kommet i akutt behov for bolig, for eksempel ved brann, voldsutsettelse, utkastelser, løslatelse fra fengsel osv. blir klart definert i lovforslaget.

Lørenskog kommune anbefaler her at utvalgets forslag om at kommunens ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte i større grad forankres i lov, må sees i sammenheng med at rammeoverføringene til kommunen må øke. Dette vil gi kommunen økt mulighet til å gjennomføre oppgavene lovforslaget innebærer. Ansvaret må, slik utvalget anbefaler, sees i sammenheng med tjenestebehovet som er nødvendig for at enkelte vanskeligstilte skal kunne mestre boforholdet. Lørenskog kommune støtter også utvalgets forslag om at det bør utredes nærmere hva lovforslaget vil innebære av økonomiske og administrative kostnader for kommunene. Og slike beregningsanslag, bør slik utvalget foreslår, ta høyde for produktivitetspotensial i sektoren og de kostnadsbesparende effekter tiltakene har for andre sektorer.

Avsnitt 12.5.4 (s.134) Rett til nødvendig bistand til å få et forsvarlig botilbud

Mye tyder på at de midlertidige botilbudene som gis, ofte er dårligere enn det som forutsettes, og at slike tilbud ikke sjelden gis for et vesentlig lengre tidsrom enn det som kan anses som midlertidig. Utvalgets flertall foreslår endret tittel, at det føyes til en ny andre setning og et nytt andre avsnitt i § 27 i Lov om sosiale tjenester i NAV, slik at denne lyder som følger:

“§ 27 *Forsvarlig boforhold*

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke selv er i stand til dette. Slikt midlertidig botilbud skal ikke gis for lengre enn totalt tre måneder. Den som etter tre måneder er uten et forsvarlig botilbud og ikke selv er i stand til å skaffe seg dette, har krav på nødvendig hjelp fra kommunen til å skaffe seg et egnet varig botilbud”

Utvalget understreker at en slik rett til bistand er en subsidiær ytelse som brukeren bare har krav på der det ikke er rimelig å vente at brukeren skal kunne klare dette selv.

Utvalgets mindretall vil ikke gå inn for at det innføres en slik individuell rettighet til nødvendig hjelp fra kommunen til å skaffe et egnet varig botilbud, fordi de mener dette i praksis må forstås som en lovfestet rett til bolig. Utvalgets mindretall viser til at kommunen allerede i dag i praksis har et betydelig ansvar til å skaffe bolig til vanskeligstilte som ikke selv er i stand til det, delvis forankret i eksisterende lovverk.

Utvalgsmedlem Stangnes anbefaler at midlertidig bolig ikke skal gis for et lengre tidsrom enn seks måneder

Et samlet utvalg går i tillegg inn for å tydeliggjøre i lovverket den plikten som det antas at kommunene allerede har i forhold til dette (jf. avsnitt 12.5.3)

Utvalget tilrår at kommunen selv bør ha frihet til å velge hvor dette skal organiseres. I dag må midlertidige botilbud organiseres i NAV-kontoret, jf. § 13 i lov om arbeids- og velfersforvaltningen.

Boligmarkedet i Lørenskog er presset, slik at tre måneder er en kort tidsfrist og kan fremtvinge dårlige boligløsninger. En etablert rettighet for bruker vil sette fokus og trykk på kommunen slik at kommunen må ta fatt på boligproblemene for de mest utsatte gruppene. For Lørenskogs vedkommende er det her i hovedsak de som er bosatt midlertidig på hospits utenfor kommunegrensen, som må bosettes i egen kommune i løpet av seks måneder. Det er kostbart for kommunen å ha brukere boende på hospits. Samtidig som det også er kostbart å bosette disse brukerne i egen kommune, fordi det krever tett oppfølging for å lykkes i egen bolig.

På bakgrunn av dette støtter Lørenskog kommune flertallets forslag kombinert med utvalgsmedlem Stangnes sitt forslag, slik at den som etter seks måneder ikke selv er i stand til å skaffe seg et egnet varig botilbud, har krav på nødvendig hjelp fra kommunen. Lørenskog kommune understreker her at dette lovforslaget vil kunne fungere, under forutsetning av at rammeoverføringene til kommunen øker.

Tilleggs kommentar til høringsuttalelse

For å forhindre diskriminering på det private utleiemarked er det et ønske fra kommunes side om å få til avsendernøytrale garantier.

Lørenskog kommune foreslår her at Husbanken kan opprette en form for tilskuddsordning til dette formål. Tanken er da at dette tilskuddet går direkte til leietaker for bruk til kontantdepositum.

**086/11: NOU 2011:15 Rom for alle - en sosial boligpolitikk for fremtiden -
Høringsuttalelse Lørenskog kommune**

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet slutter seg til rådmannens kommentarer i høringsuttalelsen til NOU 2011:15 Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden.

23.11.2011 Formannskapet

Forslag framsatt i møte:

Sverre Bugge (Ap) fremmet følgende forslag:

«Saken sendes til kommunestyret til orientering.

Det bør etableres en ordning med avsendernøytrale depositum og garantier for folk som trenger bistand fra kommunen i leiemarkedet.»

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Sverre Bugge ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

FS-086/11 Vedtak:

Formannskapet slutter seg til rådmannens kommentarer i høringsuttalelsen til NOU 2011:15 Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden.

Det bør etableres en ordning med avsendernøytrale depositum og garantier for folk som trenger bistand fra kommunen i leiemarkedet.

