



SANDNES KOMMUNE

Fagstab levekår

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Sandnes, 21.11.2011

Deres ref:
Saksbehandler KATHOVL

Vår ref: 201105059-3
Arkiv: E: 613 F17 &13

Høringsuttalelse - NOU 2011:15 Rom for alle - en sosial boligpolitikk for framtiden

Sandnes kommune har mottatt NOU 2011:15 "Rom for alle - en sosial boligpolitikk for framtiden", til høring. Høringsfristen er satt til 25. november 2011. Utredningsområdet inkluderer arbeidsområder fra et bredt kommunalt felt. Høringsuttalelsen er utarbeidet i samarbeid med gruppa for boligsosialt arbeid i Sandnes, som representerer berørte enheter. Uttalelsen legges fram for behandling i formannskapet 29. november, og følgelig ettersendes protokollen. Det tas forbehold om endringer som følger av protokollen.

Høringsuttalelse fra Sandnes kommune

Generelt

Sandnes kommune finner at NOU 2011:15 gir en faglig grundig gjennomgang av sentrale problemstillinger og tiltak kommunen møter i sitt arbeid med boligsosiale utfordringer. NOU'en har likevel ikke tilstrekkelig berørt og funnet tilpassede tiltak for opplagte pressområder der pris og etterspørsel gir særlige utfordringer.

Særlig for kommuner som ligger i randen av de største byene, vil tiltak som bidrar til å framskaffe rimelige boliger for folk flest være avgjørende for å gi lettere tilgang til boligmarkedet for vanskeligstilte. NOU'en har heller ikke tatt tak i utfordringer knyttet til arealpolitikken eller utfordret mulighetene i plan- og bygningsloven I Sandnes og på nord-Jæren er det et betydelig press på fortetting og høy arealutnyttelse. Dette skaper betydelige utfordringer mht å få til en kvalitetsmessig god boligsosial profil i prosjektene. Samtidig er det betydelig innskjerping i arealpolitikken. Knappet på nye utbyggingsarealer resulterer i lav boligproduksjon og svært høye boligpriser. Sandnes har de siste 2-3 årene vært i landstoppen på boligpriser, og dette gjelder både nye- og brukte boliger. Konsekvensene er at både kommunen og de vanskeligstilte boligsøkende faller ut av boligmarkedet på grunn av økonomi. I pressområder er det behov for at det utformes virkemidler hvor redskap i plan- og bygningsloven i langt større grad knyttes direkte opp til den boligsosial utbyggingspolitikken.

Sandnes kommune støtter de fleste av utvalgets foreslåtte tiltak, med noen unntak og presiseringer. **Høringsuttalelsen berører bare de områder der Sandnes kommune har innspill til foreslåtte tiltak. Oppstillingen følger kronologien i kapittel 13 Økonomiske og administrative konsekvenser.**

13.2 Tiltak for at flere kan eie

Utredningen framholder at store grupper vanskeligstilte kan eie bolig i stedet for å leie. Sandnes kommune har god erfaring med å bruke virkemidler som startlån for å realisere dette. Startlån er en positiv og god ordning. Utvalgets forslag om økt lånetid og fastrente støttes. Egenkapitalordningen bør beholdes som nå. Dersom kravet til egenkapital økes vil flere av de mest vanskeligstilte miste mulighet for å kjøpe egen bolig. Med økt krav til egenandel på andre lån, vil presset på startlån øke.

Eierlinja er viktig. Likevel viser erfaringene til Sandnes kommune, i likhet med uttrykt vedlegg¹ til utredningen, at det er langt færre med mulighet for å eie i pressområder enn utvalgets gjennomsnittsberegninger. Dette medfører et fortsatt behov for økt tilgang på private leieboliger. Kommunen savner en vurdering fra utvalget når det gjelder muligheter for å bruke skattepolitikken som virkemiddel i det boligsosiale arbeidet. Insitamentene både for utleier og leietaker som gjør det skattemessig hensiktsmessig også å leie bolig i en periode etterlyses. I tillegg er det behov for at det arealpolitiske legges bedre til rette for bygging av boliger med utleiedel. Det er oppført boligprosjekter med leiligheter, hvor det også er lagt til rette for utleiedel. Slik alternative løsninger hvor det kan skapes kvalitetsmessig god boløsninger er det behov for å arbeide videre med.

Det bør etableres egne tiltak og tilskudd for særlige pressområder med mål om å kompensere for et særdeles stramt boligmarked. I dag er det få insitamentene for utbyggere til å bygge varierte boliger i høyt pris, størrelse og innretning. Erfaringer viser at i en kort periode under finanskrisen 2008, da markedet stoppet noe opp, var det større rom for kreativitet og variasjon, og utbyggerne brukte i større grad kommunens behov som utgangspunkt for utbygging.

Husbanken har historisk sett hatt en rolle som skulle sikre rimelige boliger til mange. Der det tidligere var begrensninger for standard for å holde prisnivået nede, ser en nå at også Husbanken sine krav kan ha en prisdrivende virkning. Husbanken bør igjen gis en rolle for en helhetlig boligpolitikk. God boliger, med miljøvennlige løsninger som treffer mange bør fortsatt være overordnet mål for statens politikk med Husbanken. Faglig veiledning til kommunene og utbyggere, sammen med et mangfold av virkemidler til å få frem rimelige boliger vil være gode grunnpilarer for Husbanken i fremtiden. Sandnes kommune har gjennom sin samarbeidsavtale med Husbanken om boligsosial utbyggingspolitikk gode erfaringer. Samtidig er det ønskelig at Husbanken kan ha et større mangfold av virkemidler å ta i bruk, for eksempel overfor pressområder som Sandnes. Sandnes kommune vil framheve at boligtilskudd gitt som rente- og avdragsfritt lån framstår som et positivt tiltak.

Sandnes kommune er positiv til at utvalget foreslår å utrede "fra leie til eie"- modeller, et tiltak som åpner for at husstanden kan kjøpe den kommunale utleieboligen de bor i. Samtidig kan en utilsiktet konsekvens av dette være at kommunen på sikt får færre kommunale utleieboliger. Dette på grunn av begrensninger i lov om borettslag fra 2003, hvor samme juridiske person bare kan eie inntil 10 % av boligene i et borettslag. I eldre borettslag kan kommunen eie mer enn 10%. Videre er det utfordrende å kjøpe inn passende enheter til kommunale boliger. Sandnes kommune skal ihht samarbeidsavtalen med Husbanken utrede dette ifm "Sandnes modellen". Utredningen skal være ferdig vinteren 2012 og det er ønskelig at resultatene kan bli en del av underlaget for departementets oppfølgende arbeid.

¹ "Modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinnteksgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet" NOVA

13.3 Styrking av kommunal utleiesektor

Det er positivt at utvalget anbefaler (fortsatt) målrettet satsning på egnede boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser. Investeringsstilskudd er viktig, og disse må være differensiert i forhold til markedet og prisnivået i kommunen. Investeringsstilskuddet må være fleksibelt i bruk. Etter nye regler fra 2011 kan tilskuddet ikke overføres til andre (f eks som bunnfinansiering i privat utbygging). Dette er uheldig og setter begrensninger på lokale løsninger i det boligsosiale arbeidet.

Sandnes kommune vil også poengtere viktigheten av tilskudd til oppfølgingstjenester. Denne brukergruppen har betydelige behov for oppfølging for å kunne mestre et boforhold. Tilskuddene må være langsiktige og forutsigbare og bør følge investeringsmidlene som fast driftstilskudd. Krav ved eksisterende prosjektmidler oppleves som svært avgrensede og lite fleksibelt i forhold til de utfordringer kommunen står ovenfor mtp oppfølging. Selv om utvalget foreslår en økt ramme til oppfølging, vurderes dette som utilstrekkelig i forhold til store behovene som en satsing på boliger for disse brukergruppene reelt innebærer.

At kommunene kan følge opp botilbudene med målrettede oppfølgingstjenester er avgjørende for at bolig skal bli et steg videre i livet og til å skape livskvalitet. Samtidig er det et helt sentralt suksesskriterium for at bosetting skal bli vellykket for beboer og nabolag. De aller vanskeligst stilte av de boligsøkende er også de som møter størst skepsis fra nabolag. Tett og målrettet booppfølgingstjeneste til beboerne og god dialog mellom nabolag og kommunen er de to viktigste redskapene for å lykkes.

13.5 Lovfesting av det kommunale ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sandnes kommune har målsetting om å være et samfunn med gode og likeverdige livsvilkår for alle (kommuneplanen 2011-2025). En av strategiene for å nå dette målet er *"tilstrekkelig tilgang på utleieboliger og et variert botilbud som gjør det mulig at vanskeligstilte har verdige boforhold i trygge og inkluderende bomiljø, i hele kommunen. Ingen barn skal ha hospits som bosted"*. Sandnes kommune bruker Husbankens virkemidler i svært stor grad for å gjøre husstander i stand til å betjene egne boutgifter. Kommunen jobber også svært målrettet med virkemidler for å redusere salgspris/leiepris på boliger. En tverrfaglig arbeidsgruppe følger opp handlingsprogrammet til kommunens boligsosiale handlingsplan 2010-2015. Dette sikrer kontinuitet og framdrift både med tanke på investeringer og tjenesteutvikling som skal komme vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. Nylig vedtatt kommuneplan har kommunen tatt i bruk plan- og bygningslovens bestemmelser så langt som mulig, til å styre sammenhengen mellom utbygging, tjenester og boligsosial handlingsplan for å oppnå målene.

Når utvalget foreslår en styrket lovfestet rett til bolig gjennom å tydeliggjøre kommunens plikt og ansvar, mener Sandnes kommune at intensjonen bak forslaget er god – nemlig at alle skal kunne bo godt og trygt. Sandnes kommune mener likevel at konsekvensene av en slik rettslig styrking burde vært utredet før formuleringen av forslag til endret lovverk. Dagens regelverk betyr i praksis at kommunene er forpliktet til å skaffe vanskeligstilte bosted. Måten dette løses på er ulik fra kommune til kommune. Sandnes kommune mener at den lokale styringen fortsatt må beholdes for å kunne oppnå målsetningene i det boligsosiale arbeidet. I pressområde som Sandnes vil det ikke være mulig i dagens marked å få kjøpt egen bolig for flere av de vanskeligstilte pga. boligpris. Fleksibilitet i virkemidler og løsninger er avgjørende for å kunne håndtere behovet for flere boliger.

Boligsosialt arbeid er utfordrende på flere områder. Vanskeligstilte på boligmarkedet er en svært mangfoldig og lite ensartet brukergruppe. Dette krever et bredt spekter av virkemidler, og strategisk innsats på tvers av kommunens tjeneste- og fagområder. I tillegg til å framskaffe rimelige boliger i et presset boligmarked, ser Sandnes kommune at det er et stadig økende behov for individuelt

tilpassede oppfølgingstjenester. Problemstillinger med såpass stor faglig og organisatorisk kompleksitet fordrer et behov for å øke kommunenes handlingsrom i deres arbeid med å møte disse utfordringene.

Sandnes kommune frykter at en styrket lovfestet rett til bolig vil hemme kommunenes handlingsrom og tvinge fram en reaktiv framfor proaktiv innsats innen fagfeltet. Tiltaket vil slik den forstås virke mot sin hensikt og kunne få uheldige konsekvenser:

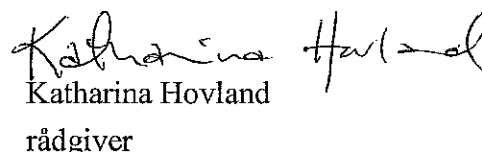
- gap mellom forventinger og hva som er mulig
- kommunal selvråderett svekkes
- gjennomsnittlige beregninger for overføringer tar ikke høyde for pressområder
- uheldig vridning i markedet
- ny plikt gir ikke flere boliger på markedet

Sandnes kommune støtter utvalgets mindretall som framholder at kommunen i praksis allerede har en lovfestet plikt til å skaffe boliger til vanskeligstilte som selv ikke er i stand til det.

13.7 Styrking av bostøtte

Utvalget foreslår flere gode tiltak i fht innretning av bostøtte. Imidlertid kan vi ikke se at utvalget berører boligstøtte-størrelsen i kommuner med stort boligpress. Sandnes kommune foreslår at tilskuddet til bostøtte harmoniseres i områder med sammenlignbart prisnivå, uavhengig av kommunestørrelse.


Elin Selvikvåg
kommunaldirektør


Katharina Hovland
rådgiver



SANDNES KOMMUNE
fagstab levekår

Kommunal og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Sandnes, 08.12.2011

Deres ref:
Saksbehandler KATHOVL

Vår ref: 201105059-4
Arkiv: E: 613 F17 &13

Høringsuttalelse NOU 2011:15 Oversendelse av formannskapets vedtak

Sandnes kommune sendte høringsuttalelse på NOU 2011:15 ”Rom for alle” innen høringsfristen. Uttalelsen ble sendt med forbehold om formannskapets tilslutning. Saken ble behandlet i formannskapet den 6. desember 2011 (sak 156/11), med følgende vedtak:

Formannskapet gir sin tilslutning til den framlagte høringsuttalelsen.

Høringsuttalelsen blir således stående.(jmfr vedlegg)

Katharina Hovland
rådgiver
fagstab levekår

Vedlegg: Høringsuttalelse datert 21.11.2011

Kopi: Husbanken v/ Siri Erdal