



Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Vår ref.: 11/1884-2 19766/11

Deres ref.:

Arknr.: L70

Dato: 25.11.2011

## **SVAR - HØRING - NOU 2011:15 ROM FOR ALLE - EN SOSIAL BOLIGPOLITIKK FOR FRAMTIDEN**

### **Rom for alle**

**Det tas forbehold om at disse uttalelsene ikke er behandlet politisk, men er utarbeidet av virksomhet boligkontoret som forvalter de boligsosiale virkemidlene, startlån, boligtilskudd, bostøtte og kommunale boliger i Ski kommunen.**

Fokus på boligarbeid er viktig. Utvalget foreslår at kommunene får en klarere lovforankring og plikt til å skaffe til veie boliger til vanskeligstilte som ikke selv er i stand til dette. Dersom det ikke følger økonomiske midler med en slik plikt, bør man være skeptisk til enda en lovfesting av oppgaver.

Vi er enige i at boligarbeid er sammensatt og krevende og fordrer både politisk og administrativt eierskap og kompetanse. Kort- og langsiktig planlegging er et viktig for å kunne gjennomføre en aktiv boligsosial politikk.

At flest mulig skal kunne eie sin egen bolig mener vi er en god vison.

Erfaringen er allikevel at det er flere som ikke har evne, økonomi eller vilje til å eie, med den økonomiske forpliktelsen dette innebærer. Kommunen må derfor disponere flere virkemidler, som både private og kommunale utleieboliger

I forbindelse med at statlige institusjoner er nedlagt, har kommunen fått ansvar for flere innbyggere med problemer, rus, psykiatri, dobbeldiagnose. Mange av disse kan ikke eie sin egen bolig og er avhengig av tjenester. Dette er en utfordring for kommunene.

Det er et klart behov for flere kommunale disponerte utleieboliger. Mange leietakerne trenger oppfølging og disse kan få et tryggere boforhold i en kommunal bolig enn i et privat utleieforhold.

Det er viktig at det settes av nok midler til vedlikehold. Det vil være en fordel at husleieinntektene går tilbake til boligfeltet, slik at de boligene som leies ut har en brukbar standard. Dette er bra for leietaker og god økonomi for kommunen.

---

### **BOLIGKONTORET**

Postadresse:  
Postboks 3010,  
1402 SKI

Kontoradresse:  
Rådhuset  
Idrettsveien 8  
SKI

Giro:  
1602 44 88105  
Org.nr:  
960 507 878

Telefon: 64 87 87 00  
Telefaks: 64 87 85 60

Utvalget forslår også mer aktiv bruk av startlånsordningen og overføre deler av tapsrisikoen til kommunen.

Det kan spørres om det er etisk riktig å gi lån til personer som ikke kan betale utgiftene med egen inntekt. En fleksibel bruk av låneordningen med lang nedbetalingstid, fleksibel avdragsfrihet og ulike fastrentetilbud er en bedre vei å gå for at flere kan eie.

Det er frivillig for kommunene å ha tilbud om startlån. Det er tvilsomt om politikerne vil ta opp disse lånene, hvis det er stor risiko for framtidig tap. Man kan derfor risikere at tilbudet kan bli borte i flere kommuner.

Det er positivt at utvalget vil øke bostøtten for barnefamilier, men vi savner forslag til bedringer for de enslige. Lik utmåling av bostøtte for kommunale og private boliger virker rettferdig for bostøttemottakerne.

Organiseringen av boligarbeidet er viktig. Det er et stort felt og mye spesialkompetanse. Det er viktig med samarbeid mellom ulike fagområder og avklaring av ulike roller.

Forvaltning av virkemidlene lån, boligtilskudd, bostøtte og utleieboliger har en økonomisk og juridisk faktor som kommunene må ivareta. Det er viktig at det er kompetente medarbeidere som jobber innenfor fagområdene, og som kan gi gode råd og samtidig ivareta en god forvaltning.

Den sosiale faktoren overfor den enkelte brukere må også ivaretas. Samarbeid mellom de ulike fagområder er derfor viktig for å få til gode løsninger.

**Utvalget har kommet med en del forslag til tiltak i tabell 13, som vi besvarer nedenfor.**

#### Styrke bostøtten for barnefamilier

Det er bra at barnefamilier får høyere bostøtte, men vi savner bedring for de enslige, som er omtalt som de overrepresenterte, blant de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er mange som har delt foreldreansvar og det vil være bra og endre regelverket, slik at barn med delt fast bosted kan få bostøtte for begge foreldrene.

#### Justering av nivået på bostøtten etter bolig- og leieprisutviklingen

Bostøtten bør justeres minimum tilsvarende årlig konsumprisindeks.

Differensiert boutgiftstak og inntektsgrenser bør gjennomgås og stå i forhold til faktiske boutgifter i hele landet (en boutgift er en boutgift uavhengig av hvor man bor i landet).

#### Lik dekningsgrad i statlig bostøtte

At dekningsgraden blir lik for kommunale og private boforhold er rettferdig og et godt forslag.

#### Styrke tilskudd til tilpasning i bolig

Det er et stort behov for å tilpasse boliger, slike at flere kan bo lenger i sin egen bolig. Dette har fått for lite fokus. Med økte økonomiske støtteordninger vil dette være positivt både for den enkelte husstand, kommuner og samfunnet for øvrig.

#### Startlån med risikodempende tiltak

Løpetiden må tilpasses til regnskapsforskrifter, som i dag er 40 år. 50 års nedbetaling bør ev. bare benyttes til varig økonomisk vanskeligstilte.

Startlånet skal gjøre folk i stand til å komme seg inn på boligmarkedet, ikke en varig låneordning som normalt kan overføres til en ny bolig. Det kan være spesielle saker hvor dette kan være en løsning.

Utstrakt bruk av overføring av lån til ny bolig vil føre til at kommunene vil måtte sitte med mye større låneportefølje enn i dag.

Skal forbruksgjeld inngå i startlånet ved kjøpe av ny bolig, vil kommunen ha dårlig sikkerhet i boligen, noe som er en forutsetning for å gi lån.

Sikkerheten er i dag ofte dårlig med fullfinansiering, inkludert omkostninger. Skal man i tillegg ta med forbruksgjelden, så er ikke dette forsvarlig. Der sikkerheten er god kan man også i dag løse slike saker.

Problemer med forbruksgjeld bør løses ved at långiverne, som gir forbruksgjeld bør ta tapet. Å overlate til kommunal låneordning å påta seg risiko, vil heller være en motivasjon for kredittgivere.

Å benytte kommunes tapsfond, startlån til å dekke tap ved salg av bolig, er etter vår mening et dårlig forslag. Man bør isteden, som idag, søke om en gjeldsordning etter gjeldsordningsloven, som avgjør hva skylder skal tilbakebetale. Overskytende gjeld skal avskrives ev. ved bruk av tapsfond.

Forslaget om en ordning der kommunen kjøper boligen der det er fare for tvangssalg, for så å leie det ut til leietaker med mulighet for å kjøpe det tilbake når de økonomiske forholdene endrer seg, kan bli vanskelig å håndtere. Det vil ofte skape konflikt mellom leietaker og kommunen (advokatmat) og er ikke å anbefale.

#### Boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån

Forslaget om å gjøre boligtilskuddet til enkeltpersoner om til et rente- og avdragsfritt lån har kommunen etterlyst i mange år. Det blir en mer rettferdig ordning, enn den vi har i dag. Tilbakebetalt tilskudd kan brukes til nye søkere og vi kan løse flere saker.

#### Måltrettet politikk for leie til eie

En måltrettet politikk der leietaker kan kjøpe boligen de leier, kan være en løsning i enkeltsaker. Å lage en fast modell for dette arbeidet anbefales ikke. For det første skaper det en forventning fra leietaker som kanskje ikke er mulig å gjennomføre, fordi leietaker ikke har økonomisk evne til å kjøpe. I tillegg har kommunen stort behov for kommunale boliger og det er et begrenset marked å kjøpe nye boliger i. Det er bedre at leietakere som har økonomisk mulighet får lån og ev. tilskudd til å kjøpe seg en annen bolig i markedet. Ny start i ny bolig.

#### Økt kunnskap om useriøse utleiere og uegnede utleieobjekter.

Det er kjent at mange vanskeligstilte har dårlig boforhold i utleieboliger. Det burde være en kontroll av boforholdene. Om dette skal være en kommunal oppgave er usikkert, og hvilke sanksjoner skal man bruke. Dette vil fort gå ut over de vanskeligstilte som trenger et sted å bo.

#### Flere egnede boliger for personer med rusavhengighet, alvorlige psykiske lidelser og dobbeltdiagnose

Det er behov for flere boliger til disse gruppene, men det er helt avgjørende at det følger med et godt varig tjenestetilbud.

#### Rammer for bedre vedlikehold

Det er positivt at det stilles vilkår om vedlikehold i forbindelse med tildeling av tilskuddsmidler til kommunale utleieboliger. Rammene for vedlikehold til denne type boliger er mye større enn i vanlige utleieforhold, noe som husbanken også må ta hensyn til ved utmålingen av tilskudd.

#### Forlenget nedskrivningstid på tilskudd til utleieboliger

Å forlenge nedskrivningen av boligtilskuddet til utleieboliger fra 20 til 20 år er greit.

#### Forvaltningsskole og veileder

Planlegge å forvalte kommunale utleieboliger er et viktig område. Det er etterlyst opplæring innenfor dette området bl. Husleieloven og. Husbanken har hatt lite fokus på dette området.

#### Økt fleksibilitet i bruken av tilskuddene

Forenkling og sammenslåing av tilskudd til utleieboliger og omsorgsboliger kan gi større fleksibilitet for kommunen.

#### En samordnet innsats for unge

Kommunen bør ha en samlet boligpolitikk for alle grupper. Generell boligpolitikk både for unge, eldre, vanskeligstilte. Det gir en bedre oversikt over behovet og bedre utnyttelse av virkemidler.

#### Oppfølgingstjenste

Oppfølgingstjeneste er en forutsetning for å få til gode boforhold for spesielle grupper. Her kreves det ofte spesialkompetanse. Oppfølgingstjenste må samarbeide med de som forvalter boligvirkemidlene.

#### Boligsosialt arbeid som del av velferdsutdanningen

Det legges for liten vekt på forvaltningsbiten i boligarbeidet Det bør være etterutdannelse både i låneforvaltning inkl. tilskudd og i boligforvaltning. Administrativt og juridisk utdanning som er en stor del av arbeidet med boligvirkemidler.

#### Husbanken som statlig samordner

Husbanken bør fortsatt være samordningsorganet for boligvirkemidler

#### Lovfeste det kommunale ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Dersom det ikke følger økonomiske midler med en slik plikt, bør kommunen være skeptisk til enda en lovfesting av oppgaver.

\*

Med hilsen

Aud Kristiansen  
boligsjef

Saksbehandler: Aud Kristiansen, tlf. 64 87 85 96