



Det kgl kommunal- og regionaldepartement  
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

**Vår ref.**  
11/1673-2/K2-F17, K3-&13/KOR

**Deres ref.**

**Dato:**  
18.11.2011

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

I dokumentet "Rom for alle – en sosial boligpolitikk for alle" understrekes betydningen av boforhold for et trygt og godt liv: "*boligen, på lik linje med helse, utdanning og inntektssikring, må være en sentral del av velferdspolitikken*". Videre vektlegges *forebyggende* arbeid og at kommunene må gis utvidet handlingsrom for å kunne ivareta sitt ansvar. Dokumentet er et løft av det boligsosiale arbeidet og vil, dersom føringene blir fulgt opp, bidra til å styrke kommunens arbeid på feltet.

### Eie fremfor leie

Vi gir vår tilslutning til utvalgets fremheving av økonomisk tilrettelegging for at flere kan eie egen bolig, jf. kapittel 7. Det bør utredes hvilke grep som kan gjøre det mulig for en sosialklient/trygdemottaker å bli boligeier, og hvordan eie fremfor leie gir god kommuneøkonomi på sikt. Hvilken betydning et eieforhold har behandlingsmessig eller for livskvaliteten, ble tydeliggjort i Boligkonferansen som Husbanken region Sør avholdt 20.-21. oktober da to rusmisbrukere delte sine erfaringer med å flytte inn i egneid bolig. Det å eie fremfor å leie virker positivt på en rekke forhold som økonomisk forpliktelse, forhold til naboer, sosialisering, barnas oppvekstvilkår, hushold, selvfølelse, mestring osv. Dette er det tyngste argumentet for å etablere ordninger som gjør det mulig å eie for dem som i dag faller utenfor pga kredittvurdering og manglende helhetsvurdering.

Med dagens boligpriser trenger mange unge nyetablerere hjelp til å komme inn på boligmarkedet. Det bør utredes hvilke virkemidler som kan benyttes for å hjelpe unge inn på boligmarkedet. Det tenkes på rimelige byggemodeller, leieforhold som etter en tid omgjøres til egneid, avtaler med utbygger om egnede boliger, mulighet for tilskudd, startlån osv.

Lån. I dag er risikoaspektet avgjørende for utfallet av en startlånsøknad, jf. pkt. 6.3.2. I praksis betyr det at kommunen følger bankenes kredittvurdering. Det betyr igjen at en økonomisk vanskeligstilt aldri kommer i posisjon til å eie egen bolig. Risikoeksponeringen må reduseres slik at kommunen har større fleksibilitet og inntektskravet for startlån må senkes. Lånesøker må vurderes ut fra helhetlige hensyn og sammen med bostøtte, tilskudd og sosiale ytelser. Tapsavsetninger må økes.

Etableringstilskudd bør kunne benyttes som hjelp til å skaffe egenandel. Tilskuddet kan med fordel gis som avdrags- og rentefritt lån og medregnes i bostøttegrunnlaget. Det må gis tydeligere føringer for kommunens bruk av tilskudd og tildelingene må øke. Jf. pkt. 6.3.3.

### Kjøp av utleieboliger

#### Tilskudd til kjøp eller etablering av utleieboliger

Det bør være mer forutsigbart hva som kan forventes av tilskudd ved kjøp av kommunale utleieboliger, slik at det er mulig å kalkulere nettoinvestering. Det samme forholdet gjelder ved prosjektering av nye boliger. Praksis tilsier at boligetableringen begrenses til avsatte investeringer

og at tilskuddet benyttes til å redusere lånefinansieringen. Vi oppnår bedre og flere boliger dersom tilskuddet kan medregnes ved boligprosjekteringen/boligkjøp.

Utbedringstilskudd bør spesielt styrkes for å sikre nødvendig vedlikehold av utleieboliger som er utsatt for en betydelig slitasje. Beregningsmodellen som benyttes i dag synes å ha urimelige elementer i seg, som for eksempel 40 års nedskrivningstid uavhengig av alder på bolig. I fremleieavtaler bør det åpnes for utbedringstilskudd i tilfeller hvor kommunen må koste utbedringer som følge av mislighold, særlig aktuelt ved utleie til flyktninger uten boevne etter norsk standard. Jf. pkt. 9.6.2.

#### **Bostøtte ved eide og leide boliger**

Inntektsgrensen for å motta bostøtte må oppjusteres. I dag ligger de aller fleste mottakere av bostøtte med inntekt under fattigdomsgrensen, og det er for mange vanskeligstilte som trenger støtten, men ikke får den. Jf. pkt. 6.3.1.

#### **Prosjektmidler og langsiktig planlegging**

Forebyggende tiltak og langsiktig planlegging fremheves som viktig. Vi vil påpeke utfordringen i utstrakt bruk av prosjektmidler som tildeles kommunene etter søknad og for ett-to år av gangen. En slik finansiering undergraver det langsiktige perspektivet og det boligsosiale arbeidet bærer preg av en usikker fremtid og kortsiktighet. Prosjektmidler bør omgjøres til faste overføringer når prosjektet har ønskede resultater og ønskes videreført. Kommunens budsjetter er i dag så stramme at det er en urealistisk forutsetning at kommunen ved sentrale prosjektoverføringer generelt må forplikte seg til å finne midler innenfor eget budsjett etter prosjektperioden.

#### **Lovhjemmel for tilgang til utleid sosialbolig**

I dag er det utfordringer knyttet til oppfølging i bolig da rusbelastede i mange tilfeller motsetter seg slik oppfølging. Eksempler er at bruker som kommer fra rusfritt opphold i institusjon/fengsel har klare ønsker om fortsatt rusfrihet. Når han ikke lykkes med rusfriheten forsvinner forsettene og bruker stenger hjelpeapparatet ute fra bolig og gjør seg utilgjengelig. Lovverket må tilpasses slik at oppfølging i en bolig, i saker hvor leietakers oppfølgingsbehov er del av grunnlaget for boligtildelingen, kan gjennomføres. I dag står tjenesteyter nærmest uten virkemidler når bruker stenger seg inne i boligen. Disse boligene blir i tillegg lett et samlingssted for rusvenner og kriminell aktivitet. For å ha tett oppfølging er tilgang til bruker i boligen helt avgjørende.

Ved behov kan gjerne undertegnede kontaktes på telefon 98468853 eller e-mail [solveig.jensen@songdalen.kommune.no](mailto:solveig.jensen@songdalen.kommune.no).

Med hilsen

  
Brede Skaalerud  
Tjenestesjef

  
Solveig Birkeland Jensen  
Prosjektleder boligsosial