Skien kommune
Bydrift

Eiendom

Kontoradresse	:	**H. Ibsens gt 2**
Postadresse	:	**Pb 158 sentrum, 3701 SKIEN**
Telefon	:	**35 58 10 00**
Telefaks	:	**35 58 15 29**
Bankkonto	:	**2680.07.01049**
Org nr	:	**938 759 839**

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
001	11/1877	11/3692- 2/KRAT	25.11.2011

NOU 2011:15 – "ROM FOR ALLE - EN SOSIAL BOLIGPOLITIKK FOR FRAMTIDEN" - HØRINGSUTTALELSE FRA SKIEN KOMMUNE

Skien kommune vil benytte anledningen til å takke for en god melding og gi ros til utvalget for sitt arbeid.

Det er til tross for betydelig boligsosial innsats behov for styrke og videreutvikle kommunen videre innenfor dette arbeidet. Vi støtter utvalgets beskrivelse av at bolig må være en sentral del av velferdspolitikken, og at dens betydning er underkommunisert. Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkens pilarer.

Skien kommune er i hovedsak enig med utvalget med følgende endringer og kommentarer:

1. Boligtilskuddsordningen:

Dagens boligtilskuddsordning ønskes videreført. Dette bør ikke endres til et rente og avdragsfritt lån. Avskrivingsreglene bør være like for begge ordningene. Begge boligtilskuddsordningene, det vil si både tilpasning og etablering, bør ha 10 % avskrivning pr. år.

Tilskuddets formål er at vanskeligstilte må ta opp mindre lån og er egenkapitalen i boligkjøpet. Denne gruppen har ingen egenkapital eller familie til å stille sidesikkerhet. Slik vi praktiserer startlån-ordningen er dette til kjøp av en nøktern og rimelig bolig. 90% av lånene relaterer seg til kjøp av en nøktern borettslagsleilighet.

Startlånet er et førstegangslån. Imidlertid forandrer situasjonen seg for familien over tid. Det kommer ofte flere barn til, det blir trangboddhet og de ønsker/har behov for å kjøpe en større og dermed dyrere bolig. Ved nedskriving av boligtilskuddet opparbeider familien seg egenkapital, og denne nedskrivingen er helt avgjørende for familien for å komme videre i boligkarrieren. Veldig ofte har disse familiene en uvesentlig inntektsøkning. Også de som har trygdeytelser må ha en mulighet for å komme videre i boligkarrieren. Utvalget er opptatt av at dette er en urimelig fordel for mottakeren og at mottakeren kan få arv, bedre betalt jobb etc. og dermed får dobbelt fordel.

Denne konklusjonen er vi ikke ubetinget enig i. Kanskje dette vil slå inn for et begrenset mindretall,

men erfaringsmessig vil det for 90% av våre kunder ikke representere den virkelige verden. Det er også vår oppfattelse at når avskrivningsreglene ble utvidet til 20 år var det et steg i feil retning, og representerte en innstramning overfor de vanskeligstilte. Dette gjorde at mulighetene for vår gruppe boligsøkere til å komme videre i boligkarrieren ble vesentlig redusert.

Utvalget begrunner sitt standpunkt med at det må være nok fordeler at egenkapitalen bygges opp ved nedbetaling av lån, bolig prisvekst og inflasjon. Etter vår mening er det avskrivning på tilskuddet og de faktorer utvalget beskriver sammen som gjør at vår gruppe kommer et steg videre.
For kommunen vil det også reise seg noen spørsmål. Når tilskuddet skal gis som et rente- og avdragfritt lån, skal dette lånet tas av startlån midlene. Betyr det at kommunen må ta opp ytterligere lån i Husbanken? Tilskuddet er for kommunen en risikodempende faktor. Tilskuddet er topplånet og gjør at kommunen kan ta større risiko. Ved tap på salg av bolig nedbetales lånet først og deretter tilskuddet. Innfris ikke tilskuddet kreves ikke kunden for dette. Om utvalgets ordning skal innføres kan vi ikke forstå annet enn at tapsrisikoen for kommunen blir større.

Utvalget foreslår videre å innvilge dette rente- og avdragsfrie lånet i et visst antall år og deretter ved vurdering ta opp til ny behandling hvorvidt det skal betales renter og avdrag. En slik innstramming betyr et ikke ubetydelig merarbeid for kommunen og vi må dermed ha økte ressurser for å håndtere dette.

2. Inntektsgrenser og tak for godkjente boutgifter:

Dette bør økes generelt for målgruppene i Husbankens bostøtteordning.

Forslaget om endring av bostøtteordningen er et viktig tiltak og vil hjelpe mange med lav inntekt. Tiltaket bidrar til å fremskaffe og beholde bolig, og er et sentralt virkemiddel. Det bør videre vurderes å heve inntektsgrensene generelt og samtidig se på godkjente boutgifter, da disse er lave og gjør det vanskelig å se bostøtteordningen i sammenheng med andre boligsosiale virkemidler. Videre er det viktig at det gis anledning til transport i Husbankens bostøtte for å sikre at husleien blir betalt for personer med lave inntekter. Dette er tiltak som forbygger tap av bolig. Erfaringsmessig er transport av bostøtten et sentralt virkemiddel og det bør også vurderes å gjøre opp husleierestanser ved transport av bostøtte.

I tillegg er det viktig å få forenklet mulighetene for å gjøre trekk i trygdeytelser fra NAV ved betaling av husleie og lånekostnader for personer som ikke selv klarer å betale sine boutgifter.

3. Endring i lovgrunnlaget:

Vi støtter utvalgets ***mindretall*** når det gjelder spørsmål om endringer i §§ 15 og 27 i Lov om sosiale tjenester i NAV samt §§ 3-7 og 3-2 i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester om kommunens ansvar for boliger til vanskeligstilte. Kommunene har allerede i dag et stort ansvar som ikke bør detaljreguleres ytterligere. Videre er det viktig at det stilles tilstrekkelige økonomiske rammer til disposisjon for gjennomføring av oppgavene knyttet til den sosiale boligpolitikken.

Det vil etter vårt syn være uheldig med en lovendring som vil fremstå som en plikt til å tilby varig bolig fordi det norske boligmarkedet er basert på eierlinja. Dette har ført til at det er et for lite og dårlig privat leiemarked pr i dag, og har videre medført at mange henvender seg til kommunen fordi de er utilfreds med privatmarkedet og søker trygghet i kommunal bolig.

Vi frykter at en formulering som ”nødvendig hjelp” vil føre til ytterligere press fra grupper som i dag kan klare å skaffe seg bolig på egen hånd, men som av ulike årsaker likevel vil ha kommunal bolig. Dette kan bidra til å ta fokus bort fra de svakeste gruppene som reelt har størst behov for kommunens hjelp.

Videre bør minstetiden for midlertidig botilbud være 6 måneder og ikke 3 måneder. 3 måneder er for kort tid til i å praksis finne gode boligløsninger som oftest må løses ved kjøp eller innleie.

4. Styrking av leiemarkedet:

Vi støtter utvalgets forslag med hensyn til å styrke leiemarkedet. Vi er avhengig av et fungerende leiemarked for å møte utfordringene. Mange bor i tilsynelatende dårlige privatleide boliger og tør ofte ikke å ta opp kampen med utleier. Det er viktig å få etablert et husleietvistutvalg for større deler av landet slik at terskelen for å få løst problemene blir lavere.

I et boligmarked hvor prisene i lang tid har steget mer enn lønninger og offentlige ytelser, ser vi at flere og flere blir stengt utenfor eiermarkedet. I tillegg til å styrke mulighetene for å komme inn i eiermarkedet må utleiesektoren ytes mer oppmerksomhet fra det offentlige. Leieboerforeninger bør styrkes med offentlige midler og det bør vurderes å ha en type kontroll/godkjenningsordning for leieboliger. Vi opplever dessverre alt for ofte at vanskeligstilte har tatt til takke med en dårlig bolig fordi det er de eneste de får tilbud om, eller at utleier ikke følger opp sine vedlikeholdsforpliktelser.

Med hilsen

Synnev Aas Aaby
Virksomhetsleder Eiendom

Atle Kristiansen
Enhetsleder, Bygg- og bolig