



STAVANGER KOMMUNE

Oppvekst og levekår
Levekår

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Ny Olavskleiv 6
Telefon: 04005. Faks: 51507004
E-post: postmottak.oppvekst@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Det kgl. kommunal- og regionaldepartement
Pb 8112 Dep

0032 OSLO

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
LOW-11/11315-2

ARKIVNR.
613 F17 &13

JOURNALNR.
71482/11

DATO
23.11.2011

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

Det vises til brev av 23.8.2011.

Vedlagt følger høringsuttalelse fra Stavanger kommune.

Uttalelsen er vedtatt i Stavanger formannskap 17.11.2011, sak 268/11.

Med hilsen



Per Haarr
direktør



Marit Bore
levekårsjef

Lise Olsen Waaga
saksbehandler

Høringsuttalelse

NOU 2011:15 Rom for alle, gir en omfattende og grundig gjennomgang av det boligsosiale arbeidet og hvordan det kan innrettes i kommende år. Den gir oppmerksomhet til samtlige områder innenfor det boligsosiale arbeidet. Den viser sammenhenger for hvordan arbeidet innenfor de ulike sektorene kan bedres for å oppnå best mulig effekt. Utvalget formidler helheten i det boligsosiale arbeidet og kompleksiteten knyttet til politikkområdet. Der er foretatt analyser og grundige drøftelser. Utvalget foreslår tiltak på flere områder.

NOU 2011:15 – Rom for alle – vurderes som en, i tiden, god og viktig utredning. Utvalget setter søkelyset på en rekke tiltak som skal bidra til et bedre og mer målrettet boligsosialt arbeid i kommunene.

For at tiltakene skal kunne gjennomføres forutsettes samarbeid på mange arenaer og flere nivå. Dette gjelder både internt i kommunen, i den statlige forvaltningen og mellom stat og kommune. Mange av tiltakene er ment å skape en mer effektiv og hensiktsmessig organisering rundt det boligsosiale arbeidet. Gode samarbeidsmodeller og administrative rutiner vil også kunne gi økonomiske gevinster.

Stavanger kommune slutter seg til de fleste av utredningens anbefalte tiltak. Nedenfor følger Stavanger kommunes kommentarer til utredningen.

Kap 6 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Bostøtte

Den statlige bostøtten, Husbankbostøtte, blir ofte beskrevet som det viktigste og mest målretta boligsosiale virkemiddel. Regelverket er endret og ordningen er styrket de siste år.

Utvalget foreslår en ytterligere styrking av bostøtte til barnefamilier. Konkret foreslås at boutgiftstaket, for husstander med mer enn ett medlem, økes. Ved beregning av bostøtte vil det bli tatt hensyn til høyere boutgifter.

I dagens ordning gis det kun bostøtte til en av foreldrene til barn med delt fast bosted. Utvalget foreslår en endring slik at bostøtte skal kunne gis til begge foreldre som har delt ansvar for sine barn. Bostøtteordningen foreslås også justert i tråd med den reelle prisutviklingen.

Beboere i kommunal bolig har i dag en høyere dekningsgrad ved utmåling av bostøtte enn beboere i private forhold. Dette betyr at en som bor i kommunal bolig får bostøtte tilsvarende en dekningsgrad på åtti prosent, mens den som bor i privat bolig har dekningsgrad på sytti prosent. Utbetalt bostøtte er henholdsvis åtti og sytti prosent av beregnet bostøtte. Selv med de samme inntekter og boutgifter vil den som bor i privat bolig få mindre utbetalt bostøtte enn den som bor i kommunal bolig. Utvalget foreslår at dekningsprosenten skal være syttifem prosent og lik for samtlige.

Stavanger kommune er enig i at dekningsprosenten bør være lik i kommunale og private forhold.

Bostøtte vil ikke lenger vil være et argument for fortsatt leieforhold i en kommunal bolig.

Som følge av utvalgets forslag vil imidlertid den kommunale leietaker få redusert dekningsprosent og dermed redusert bostøtte. Et slikt tiltak samsvarer dårlig med ordningens betydning som boligsosialt virkemiddel. Et slikt tiltak kan også få en negativ effekt i forhold til utvalgets intensjon om å styrke bostøtten for barnefamilier. For kommunene, som har egne bostøtteordninger rettet mot kommunale beboere, vil et slikt tiltak kunne medføre økte kostnader for kommunen.

Stavanger kommune anbefaler at dekningsgraden opprettholdes på åtti prosent for kommunale leietakere, og at beboere i private forhold får samme dekning, åtti prosent.

Kap 7 Eierlinja

Startlån og boligtilskudd

Eierlinja innebærer at det legges til rette for at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig.

I utredningen fremkommer at flere kommunale leietakere skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. For at flere skal kunne eie sin egen bolig foreslår utvalget at Startlånet benyttes mer fleksibelt. Startlånet skal kunne gis med nedbetaling over 50 år og utvalget anbefaler økt bruk av fastrentelån. Tiltakene vil gjøre arbeidet, med bosetting fra kommunal bolig til eierbolig, lettere og gi en økt gjennomstrømning.

Utvalget mener at tilskudd til etablering bør kunne gis som rente- og avdragsfritt lån. Dette vil gi kommunene økt fleksibilitet og tilbud om tilpassede finansieringsløsninger til enkelthusstander. Kommunene kan også bygge opp tilskudds fond slik at midlene kan tildeles flere ganger.

Stavanger kommune gir tilslutning til tiltakene. Samlet kan disse bidra til at flere kan eie sin egen bolig.

Høye priser i boligmarkedet gjør det naturlig vanskelig for de med laveste inntekter å kjøpe egen bolig. Prisenivået er så vidt høyt at tilgjengelige boligvirkemidler ikke har vært tilstrekkelige. Dagens innretning av bostøtten, med relativt lave inntektsgrenser, fungerer heller ikke som et fullgodt virkemiddel. Dett gjelder særlig for en- persons husstander.

Etter Stavanger kommunes vurdering er boligtilskudd til etablering, sammen med Startlån, det viktigste virkemiddel for å oppnå økt andel boligeie blant vanskeligstilte og husstander med lave inntekter. Inntil kommunene har fått bygget opp tilstrekkelig tilskudds fond, bør det derfor vurderes om tilskuddsbevilgningene til kommunene kan økes. Flere enn i dag vil da, i løpet av kortere tid, få bistand til å eie sin egen bolig.

Fra leie til eie

I denne sammenheng defineres "fra leie til eie" som et tiltak som skal gi muligheter for husstander å kjøpe samme boligen som de faktisk leier.

Stavanger kommune er positiv til at utvalget tar initiativ for utredning av "fra leie til eie" modeller.

Utvalget antar at modellen antagelig er mest hensiktsmessig å benytte for kommunale boliger i borettslag og eierseksjonssameier.

Kommuner kan være eiere av et større antall leiligheter i ett og samme borettslag. Dette er leiligheter som er ervervet i borettslag bygget fra midten av 1970- tallet til slutten av 1980- tallet.

Kommunal eierandel i slike borettslag er ofte høyere enn dagens ti prosent regel. I henhold til lov om borettslag fra 2003 § 4-2, kan "Juridiske personer til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i et lag med fem eller flere andeler. "

Dersom kommunen selger boliger i borettslag, med høyere andel enn ti prosent, kan kommunen miste muligheten til å kjøpe ny bolig i samme borettslag. For kommunene vil det i mange tilfeller være nødvendig å opprettholde eierandelen i et borettslag. Begrunnelsen for dette er at det tidvis kan være komplisert å etablere kommunale boliger i nye konsepter. Både skepsisen til kommunen som boligeier og prisnivået på nye boliger er en medvirkende årsak. I ytterste konsekvens kan dette medføre at kommunen får et redusert antall egne boliger i borettslag og sameier.

For kommune er det et overordnet mål å integrere den kommunale boligen i de ordinære boligområdene. Stavanger kommune ber om at det tas hensyn til disse forhold når modeller utredes.

Kap 9 Kommunal utleie

Økt antall boliger

Utvalget foreslår å etablere 2500 flere boliger til rusavhengige, personer med psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser. Det foreslås, i første omgang, en satsing med 500 boliger over en femårsperiode. Utvalget vil målrette satsingen mot kommuner som har det største behovet. Det pekes også på at en slik satsing bare kan lykkes dersom det følges opp med tilstrekkelig tjenestetilbud.

Mange innenfor denne gruppen har behov for bolig med tilhørende tjenester. Innenfor disse målgruppene bosettes en rekke personer som har behov for heldøgns oppfølging. Driften av slike

boligtiltak kan være meget kostnadskrevende. For å imøtekomme en slik satsing foreslår utvalget å øke rammen for utleietilskudd. Utvalget vil også satse på tilskudd til oppfølgingstjenester.

Stavanger kommune vil understreke viktigheten av en tilskuddsordning som kan muliggjøre en slik satsing i kommunene. Stavanger kommune anbefaler at det vurderes om det er mulig å etablere tilskuddsordninger til drift som er forutsigbare og av langsiktig karakter.

I utredningen anføres at boligene bør utformes på en slik måte at det kan bli mulig for den enkelte å kjøpe boligen på et senere tidspunkt. Stavanger kommune legger til grunn at de fleste av disse boligetableringene må være en samlokalisering og til en viss grad med fellesareal og personalfasiliteter. De som har behov for slike boliger har problemer knyttet til sin livssituasjon. Dersom enkeltpersoner innenfor målgruppen kommer i posisjon til å kjøpe egen bolig vurderer Stavanger kommune det slik at bolig utenfor samlokaliseringen vil være mest hensiktsmessig. Dette kan være en bolig i nærhet av samlokaliseringen, men ikke i samme komplekset. En strategi hvor kommunen skal selge slike boliger kan bli krevende. Boligtiltak av denne karakter kan være vanskelig å lokalisere og å finne egne tomter til.

Vedlikehold av kommunale boliger

Vedlikehold av kommunale boliger er omfattende og kostnadskrevende. Stavanger kommune ser positivt på tiltak som øker rammen for vedlikehold. Utvalget foreslår at Husbanken skal stille vilkår om kommunalt vedlikehold ved tildeling av tilskudd.

Stavanger kommune imøteser en tidsbegrenset støtteordning for å redusere vedlikeholdsetterslep i kommunale boliger. Stavanger kommune mener det bør vurderes om en slik ordning kan gjøres lett tilgjengelig for kommune og at Husbankens vilkår til kommunen gis på generelt grunnlag.

Tilskudd

Stavanger kommune støtter forslaget om sammenslåing av tilskudd til utleieboliger og omsorgsboliger. Stavanger kommune mener at en slik ordning må fungere over tid, tilsvarende tilskudd til utleieboliger. En ordning tilsvarende dagens investeringstilskudd, som kun er tilgjengelig i gitte perioder, anbefales ikke. Med en ordning som fungerer over tid og er forutsigbar, vil kommunen i større grad kunne planlegge å bygge etter behov.

Stavanger kommune ønsker at statlige tilskuddsordninger også gjøres gjeldende for privatpersoner/private aktører etter nærmere angitte retningslinjer.

Kap 10 Arbeidet med bostedsløse

Samordnet innsats for unge

Utvalget gir unge stor oppmerksomhet, og påpeker viktigheten av tidlig innsats for å unngå bostedsløshet. Stavanger kommune støtter utvalgets forslag om at kommunene bør utarbeide en felles bolig- og omsorgsstrategi for ungdom. Stavanger kommune mener at en felles bolig- og omsorgsstrategi for ungdom kan utarbeides i forbindelse med boligsosiale handlingsplaner og være en naturlig del av denne.

Samlet statlig innsats

Utvalget mener at det kan være hensiktsmessig å samordne statlige tilskuddsordninger som har til dels overlappende og supplerende formål. Videre mener utvalget at arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet er påkrevd. Klare nasjonale mål vil bidra til større grad av samordning og forankring av arbeidet. Arbeidet skal utføres i kommunen ved hjelp av fleksible, statlige ressurser. Arbeidet bør integreres som et prioritert område i samarbeidsavtalene mellom kommunene og Husbanken.

Stavanger kommune imøteser et mer helhetlig og koordinert statlig arbeid. Stavanger kommune mener det bør vurderes om tilskuddsordninger som retter seg mot tiltak, som har til formål å bekjempe bostedsløshet, kan gjøres lettere tilgjengelige og gis en og samme søknadsinstans. Samtidig kan det vurderes om kommunen kan gis mulighet til å søke tilskudd knyttet til ordinær drift av ulike typer

tiltak. Med dette menes at hovedfokuset for å få tildelt tilskudd må være at tiltak for å bekjempe bostedsløshet faktisk etableres. Kommunene må selv avgjøre hvilke tiltak som det til enhver tid er behov for å etablere. For at kommunen skal kunne etablere botiltak for utsatte målgrupper må det være tilgjengelige tilskudd som kan benyttes til nødvendig drift.

Tilskuddsordningene må være mer forutsigbare og i mindre grad være innrettet mot prosjekter. Tidsperspektivet på tilskuddenes varighet må utvides.

Kap 12 Rollefordelingen mellom stat og kommune

Lovfeste ansvaret for å skaffe bolig

Stavanger kommune er enig i at et varig forsvarlig boforhold er grunnleggende viktig for å oppnå målsettingen om et verdig liv og sosial inkludering. En god og funksjonell bolig er viktig for å oppnå eller opprettholde en akseptabel levestandard, og en best mulig livssituasjon.

Utvalgets flertall går inn for endring av både tittel og tilføyelse av større individuell rett til bolig i § 27 i lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen, men understreker at en slik rett skal være av subsidiær karakter.

Stavanger kommune mener en slik rett kan få flere utilsiktede konsekvenser, og støtter utvalgets mindretall i at det i praksis må forstås som en lovfestet rett til bolig. Etablering av en lovhjemlet plikt for kommunen til å skaffe bolig vil føre til at kommunens selvråderett svekkes. Videre mener Stavanger kommune det kan bli vanskelig for kommunen å skaffe nok boliger. Det vil kunne få konsekvenser for andre vanskeligstilte som venter på bolig.

Stavanger kommune støtter utvalgets mindretall som er av den oppfatning at kommunene i praksis allerede, i eksisterende lovverk, har et ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte som selv ikke er i stand til det. Medvirkningsansvaret til å skaffe boliger til de med størst behov, er høyt prioritert i Stavanger kommune. Det er politisk forankret at hospits og midlertidige løsninger skal begrenses.