



Innst. 362 S

(2010–2011)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:50 S (2010–2011)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Kjell Ingolf Ropstad, Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide og Rigmor Andersen Eide om å gjøre «leie før eie»-ordningen til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen gjøre «leie før eie»-ordningen mulig å videreføre som et prøveprosjekt i Fræna kommune.
2. Stortinget ber regjeringen utrede om «leie før eie»-ordningen kan gjøres til en nasjonal ordning som kan brukes for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet.»

I representantforslaget vises det til at en god boligsituasjon er en viktig forutsetning for et godt liv, både når det gjelder helse, utdanning og arbeid. Derfor er det svært uheldig at mange ikke har mulighet til å skaffe seg egen bolig – enten fordi de har for lave inntekter, fordi de ikke får lån eller fordi Husbankens støtteordninger ikke nødvendigvis når dem med størst behov.

I dokumentet vises det til at vanskeligstilte er avhengige av offentlige støtteordninger for å kunne eie egen bolig. Forslagsstillerne viser videre til at mange av de offentlige boligtiltakene er organisert gjennom Husbanken. Forslagsstillerne peker på at utfordringen er at innovative måter å bruke Husban-

ken på er begrenset. Dette gjelder blant annet for ordningen «leie før eie». Ordningen har blitt forsøkt i Fræna kommune. Modellen «leie før eie» innebærer at kommunen kjøper en ny eller brukt bolig i markedet. Boligen finansieres med et tilskudd til utleieboliger fra Husbanken og et lån som kommunen tar opp. Det inngås en femårig leiekontrakt med det aktuelle husholdet, der leien settes til hva husholdningen maksimalt vil klare å betale i denne femårsperioden. I det sjette året kan husholdningen velge å kjøpe boligen.

I forslaget pekes det på at ordningen er ment å fange opp personer som har for lav inntekt til å kunne forsvare et boliglån. Målet er å gi flyktninger, rusmiddelmissbrukere og sosialt eller økonomisk vanskeligstilte en mulighet i boligmarkedet de ellers ikke ville ha hatt.

Forslagsstillerne understreker at boligene under denne ordningen primært er tenkt kjøpt i normale, blandede bomiljø der det i liten grad er kommunale utleieboliger i dag. Forslagsstillerne peker på at dette er viktig for å sikre en best mulig integrering av disse utsatte menneskene i samfunnet.

Det vises i dokumentet til at kommunen gjennom tildeling av en leiekontrakt med opsjon på et senere kjøp, ønsker å sette i gang en prosess der leietakeren gjennom et boligtilbud kombinert med tilstrekkelig støtte gjennom Nav-kontoret til yrkesdeltakelse, får endret på en uønsket livssituasjon.

I dokumentet vises det til at Fræna kommune rapporterer om gode resultater så langt og ønsker å videreføre «leie før eie»-ordningen.

Forslagsstillerne viser videre til at til tross for de gode resultatene har ikke Husbanken i dag mulighet til å videreføre ordningen fordi tilskuddet til utleiebolig til kommunen ikke kan gjøres om til et individuelt innskudd.

På bakgrunn av Frænas positive erfaringer mener forslagsstillerne at «leie før eie»-ordningen bør gjøres til en av Husbankens ordinære virkemidler som tilbys kommunene.

Komiteens behandling

Kommunal- og forvaltningskomiteen ba i brev av 10. desember 2010 om kommunal- og regionalministerens vurdering av forslaget. Statsrådets svarbrev av 7. april 2011 følger vedlagt.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen, Eirik Sivertsen og Karin Yrvin, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Heikki Holmås, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, viser til representantforslaget fra stortingsrepresentantene Kjell Ingolf Ropstad, Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide og Rigmor Andersen Eide om å gjøre «leie før eie»-ordningen til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, deler forslagsstillerens ønske om å styrke vanskeligstiltes mulighet til å etablere seg på boligmarkedet og er derfor tilfreds med at regjeringen har foreslått en ny og hensiktsmessig modell for «leie før eie»-prosjekter.

Det er et mål at flest mulig har anledning til å etablere seg i egen bolig, og flertallet er derfor opptatt av at kommunene skal ha et bredt spekter av virkemidler til disposisjon for å kunne bistå vanskeligstilte i boligmarkedet. Ordningen er ikke et statlig pålegg, men et godt verktøy som tilbys kommunen i deres arbeid med vanskeligstilte på boligmarkedet. Flertallet mener det kan bli aktuelt å vurdere andre modeller for «leie før eie» i forbindelse med den varslede stortingsmeldingen om sosial boligpolitikk.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av at alle mennesker skal ha et trygt sted å bo. Likevel er disse medlemmer opptatt av at boligpolitikken ikke detaljreguleres i den enkeltes hverdag. De aller fleste husstander i Norge besittes av personer som eier egen bolig, mens et mindretall leier bolig eller bor hos familie

eller venner. Selv om disse medlemmer har forståelse for forslaget intensjon, fremstår forslaget som en inngripen i et avregulert boligmarked der det er lite ønskelig å skape forventninger om et boligeierskap gjennom offentlige støtteordninger.

Disse medlemmer mener det er et gode å eie egen bolig. Likevel er det langt fra alle som evner å eie egen bolig. En ordning som forslagsstillerne illustrerer, kan vanskelig ses å ha den ønskede effekt, nemlig å eliminere all bostedsløshet. Disse medlemmer mener anslaget til forslagsstillerne om at det finnes 6 000 bostedsløse i Norge, er et unøyaktig anslag, og innebærer ikke at 6 000 mennesker ikke har et hjem. Dette er en meget mangfoldig gruppe mennesker som har et langsiktig, uklart boforhold, og like godt kan befinne seg i en situasjon der de er i ferd med å skaffe en egen bolig.

Disse medlemmer skylder å gjøre oppmerksom på at en slik ordning er svært vanskelig å administrere, og medfører betydelige kostnader for en effekt som fremstår som uklar. Det er ikke en naturlig av boligsosiale ordninger avskaffer bostedsløshet eller på sikt forbedrer boligsituasjonen for de gruppene som forslagsstillerne sikter til.

Disse medlemmer velger derfor ikke å støtte forslaget.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener forslaget fra representanter fra Kristelig Folkeparti for å sikre en mer fleksibel boligpolitikk for vanskeligstilte og bostedsløse, er bygget på gode intensjoner. Disse medlemmer vil imidlertid understreke viktigheten av at kommunene kan velge å utvikle en slik ordning dersom dette finnes formålstjenlig i den respektive kommune, og ikke en statlig pålagt ordning. Disse medlemmer ønsker å understreke viktigheten av at kommunene selv får velge virkemidler tilpasset lokale utfordringer både på dette og andre områder.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at en god boligsituasjon er en viktig forutsetning for et godt liv. Dette medlem peker på at det er omtrent 6 000 bostedsløse i Norge i dag. Over 60 pst. av disse lever enten på sosialbidrag eller pensjon. Dette medlem viser til at vanskeligstilte ofte er avhengig av offentlige støtteordninger for å kunne eie egen bolig, og mener at det er uheldig at det ikke i større grad er lagt opp til støtteordninger og boligtiltak som gir vanskeligstilte en mulighet til selv å eie egen bolig.

Dette medlem viser til at Fræna kommune har hatt positive erfaringer med «leie før eie»-ordningen. Dette medlem viser til at ordningen er ment å fange opp personer som har for lav inntekt til å kunne forsvare et boliglån. Målet er å gi flyktninger,

rusmiddelmissbrukere og sosialt eller økonomisk vanskeligstilte en mulighet i boligmarkedet de ellers ikke ville hatt. Kommunen mener ordningen har gitt en mulighet til å treffe en gruppe man ikke har klart å nå med andre tiltak.

Dette medlem mener det unike med ordningen er at den har med seg elementer av både boligsosialt arbeid, økonomisk rådgiving, oppfølging i hjemmet, rustiltak, arbeidsmestring med mer.

Dette medlem viser til at statsråden viser sin støtte til forslaget både i en pressemelding 7. april 2011, og i hennes vurdering av forslaget av samme dato. Dette medlem forventer dermed at denne ordningen gjøres til en nasjonal ordning som kan brukes for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rå Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument 8:50 S (2010–2011) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Kjell Ingolf Ropstad, Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide og Rigmor Andersen Eide om å gjøre «leie før eie»-ordningen til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 26. mai 2011

Heikki Holmås

leder

Karin Yrvin

ordfører

Vedlegg

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 7. april 2011

Representantforslag 8:50 S (2010-2011) fra stortingsrepresentantene Ropstad, Bekkevold, Hareide og Andersen Eide - om å gjøre leie før eie-ordningen til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet

Jeg viser til brev av 10. desember 2010 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen med representantforslag 50 S fra stortingsrepresentantene Kjell Ingolf Ropstad, Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide og Rigmor Andersen Eide om å gjøre "leie før eie ordningen" til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet.

1. *Bakgrunn for fremlegget – kort om "leie før eie modellen" i Fræna kommune*

I Fræna kommune har man iverksatt et prosjekt som innebærer at

Kommunen kjøper en ny eller brukt bolig i markedet

- Boligen finansieres med et tilskudd til utleieboliger og lån fra Husbanken som kommunen tar opp
- Det inngås en femårig leiekontrakt med leietaker, der leien settes til hva husholdningen maksimalt vil klare å betale i denne femårsperioden
- I det sjette året kan husholdningen velge å kjøpe boligen
- Ved kjøp av boligen omgjøres boligtilskuddet som er gitt til delfinansiering av denne utleieboligen til et individuelt boligtilskudd til kjøperen

Ordningen er ment å fange opp personer som har for lav inntekt til å etablere seg i egen eid bolig. Målet er å gi flyktninger, rusmiddelmissbrukere og sosialt eller økonomisk vanskeligstilte en mulighet i boligmarkedet de ellers ikke ville hatt.

Fræna kommune rapporterer om gode resultater så langt, og ønsker å videreføre "leie før eie" – ordningen. Til tross for gode resultater er det lagt til grunn at Husbanken i dag ikke har mulighet til å finansiere en videreføring av "Fræna-modellen" fordi boligtilskudd til utleieboliger ikke kan omgjøres til et individuelt tilskudd.

På bakgrunn av Frænas positive erfaringer mener forslagsstillerne at "leie før eie – ordningen" bør gjøres til et av Husbankens ordinære virkemidler som tilbys kommunene.

FORSLAG 1

Stortinget ber regjeringen gjøre "leie før eie" – ordningen mulig å videreføre som et prøveprosjekt i Fræna kommune.

FORSLAG 2

Stortinget ber regjeringen utrede om "leie før eie" – ordningen kan gjøres til en nasjonal ordning som kan brukes for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet.

2. *Finansiering av "leie før eie" prosjekter ved bruk av Husbankens virkemidler*

Det er kommunene som har ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene står fritt til å velge de virkemidler de anser som best for å løse denne oppgaven. Staten stiller via Husbanken en rekke virkemidler til rådighet for kommunene i dette arbeidet, herunder flere tilskudds- og låneordninger.

Denne saken dreier seg derfor om hvorvidt kommuner som ønsker å bruke "leie før eie" ordninger som strategi for å hjelpe vanskeligstilte inn i egen eid bolig, kan få statlige tilskudd til å finansiere dette.

"Leie før eie" prosjekter kan være en god metode for bosetting av vanskeligstilte, og et godt supplement til det øvrige virkemiddelapparatet. Rent økonomisk er det liten forskjell mellom en "leie til eie ordning" og det å få kjøpt den samme boligen det første året, med et individuelt boligtilskudd som er like stort som utleietilskuddet fra Husbanken (NIBR notat 115/2009).

Likevel har konseptet noen fortrinn som for eksempel:

- Leietaker gjennomgår en modningsprosess i forhold til å bli huseier
- Potensialet til å bli boligeier kan virke motive-rende og bidra til forbedring på andre velferds-områder som utdanning, helse og arbeid
- Det kan oppleves som mindre stigmatiserende å bo i en leiebolig man kan komme til å eie
- Ikke alle i de aktuelle målgruppene ønsker eller ser seg i stand til å være boligeier fra dag 1
- Ordningen kan bidra til stabilitet i boforholdene i turbulente livsfaser
- Kommunene får anledning til å følge leietaker tettere, for på denne måten å kunne gi mer helhetlig hjelp

- Kommunen og leietaker inngår en gjensidig forpliktende avtale som kan bidra til ansvarliggjøring av leietakeren
- Leietakerne, de fremtidige boligeierne, kan integreres i ”vanlige” nabolag

Leie før eie konsepter kan være en god og langsiktig måte å bosette vanskeligstilte som befinner seg i en livssituasjon som gjør at de er i grenseland med tanke på om de bør eie eller leie. Kommunene vil også ha anledning til å reinvestere salgssummene i nye kommunale boliger, slik at konseptet ikke nødvendigvis vil gå ut over omfanget av den kommunale boligmassen.

Den finansieringsmodell som Fræna kommune har lagt til grunn i sitt prosjekt forutsetter at tilskudd til utleieboliger må konverteres til et personrettet tilskudd når leietaker kjøper boligen. Denne praksisen er i strid med gjeldende regelverk. Det er derfor ikke ønskelig at fremtidige ”leie før eie” prosjekter finansieres etter denne modellen.

Regjeringen vil legge til rette for ”leie- før eie” prosjekter i hele landet for å bidra til at flest mulig kan eie sin egen bolig. Regjeringen foreslår derfor en ny modell for å finansiere ”Leie til eie” prosjekter slik at alle kommuner kan tilby ”leie- før eie” løsninger der det er ønskelig. Departements nye modell er en kombinasjon av dagens låne- og tilskuddsordninger.

- Kommunen kjøper boligen i år 1 ved hjelp av grunnlån og boligtilskudd til utleieboliger
- Når leietaker skal kjøpe boligen får husholdet startlån og boligtilskudd til etablering
- Kjøpesummen kan fastsettes etter samme prinsippene som Fræna kommune har benyttet. Det vil si at man tar utgangspunkt i den prisen kommunen opprinnelig betalte for boligen, samtidig som differansen mellom den husleien som er betalt i de fem årene og boligens driftsutgifter regnes som nedbetaling på lånet og gir et fradrag i prisen husholdningen skal betale
- Dersom kommunen velger å reinvestere det resterende boligtilskuddet gitt til kjøp av boligen i en ny bolig, kan kommunen beholde tilskuddet.

For bruker vil resultatet oppleves likt enten man finansierer boligen etter den modell Fræna kommune la til grunn, eller modellen beskrevet ovenfor.

Tilskudd til utleieboliger skal normalt ikke overstige 20 % av kostnadene i prosjektet. Dette innebæ-

rer at det i praksis også må være tilstrekkelig med en utmåling på 20 % tilskudd av kjøpesummen for at beboer skal kunne betjene sine bokostnader etter den modellen som er brukt i Fræna kommune. I mange tilfeller, og særlig i områder med høye boligpriser, ser vi imidlertid at en tilskuddsutmåling over 20 % av kjøpssum er nødvendig for å etablere vanskeligstilt i eid bolig. Det er ikke satt en øvre grense for utmåling av tilskudd til etablering. Ved utmåling av dette tilskuddet kan det derfor innvilges så mye tilskudd som er nødvendig for å etablere en tilstrekkelig bærekraftig økonomi hos kjøper. Den alternative modellen vil derfor være langt mer fleksibel og målrettet i forhold til det å ta høyde for regionale prisforskjeller og ulikheter i den enkelte vanskeligstiltes økonomi.

For at individrettede boligtilskudd skal kunne inngå i finansieringen av boligene flere år etter at leieforholdet ble etablert, må det være tilstrekkelige midler til slike tilskudd på kjøpstidspunktet. Dette må sikres gjennom de ordinære budsjettprosessene og styringssignaler til Husbanken.

3. Konklusjon

Regjeringen er opptatt av at kommunene skal ha et bredt spekter av virkemidler til disposisjon i sitt arbeid for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Regjeringen vil støtte Fræna og andre kommuner slik at ”Leie før eie” - prosjekter kan realiseres i hele landet.

Det er et mål at flest mulig skal kunne etablere seg i eid bolig. Dersom det viser seg at denne modellen tas i bruk av mange kommuner, vil departementet vurdere å følge opp etterspørselen etter tilskudd i de ordinære budsjettprosessene.

Departementet er opptatt av at de virkemidler Husbanken stiller til disposisjon for kommunene er utarbeidet på en så hensiktsmessig måte som mulig. Husbanken er derfor i tildelingsbrev for 2011 bedt om å se nærmere på hvordan prosjekter av denne typen best kan finansieres.

Regjeringen har nedsatt et offentlig utvalg som skal drøfte og gi tilrådninger i forhold til hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skal møtes i årene fremover. Utvalget vil blant annet se nærmere på hva som er gode virkemidler for å bosette vanskeligstilte i eid bolig. Utvalgets innstilling skal følges opp med en stortingsmelding om den sosiale boligpolitikken, og da kan det bli aktuelt å foreslå forenklinger eller andre endringer for enda bedre å tilrettelegge for slike fra leie til eie modeller.

