



Høringsuttalelse om forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser

Pensjonistforbundet og SAKO (LO-Stats Pensjonistutvalg, Telepensjonistenes Forbund, Fagforbundets sentrale pensjonistutvalg, Postens Pensjonistforbund, Politiets Pensjonistforbund, Jernbanepensjonistenes Forbund og Statens Vegvesens Forbund) viser til høringsbrev datert 2.7.2020 om forslag til lovhjemmel som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser.

Vi vil innledningsvis bemerke at vi reagerer på at Nærings- og Fiskeridepartementet ikke særskilt har invitert brukerorganisasjonene til å komme med innspill til et forslag som i bred grad angår brukere, herunder beboere i kommunale leieboliger.

Pensjonistforbundet stiller seg kritisk til forslaget da vi er bekymret for hvilke konsekvenser forslaget vil ha for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det hevdes i høringsnotatet at hjemmelen som åpner for å oppheve kommunale boligstiftelser er i samsvar med Granavolden-plattformens bestemmelse om å forsterke det boligsosiale arbeidet. Pensjonistforbundet etterlyser en god begrunnelse for hvordan denne mulige hjemmelen kan bidra til å nettopp forsterke det boligsosiale arbeidet, særlig siden det åpner for å overføre det som i dag er midler bestemt til boligsosiale formål til den generelle kommuneøkonomien. Dette bør tas opp som en problemstilling i den pågående stortingsmeldingen om boligsosial politikk, og alternative løsninger bør diskuteres.

Dersom regjeringens forslag til lovhjemmel blir vedtatt, bør kommunen forpliktes til å øremerke eventuelle overføringer fra en opphevelse av en stiftelse til å utelukkende kunne brukes til boligsosiale formål. Vi ber også om at dersom disse midlene overføres til kommunene, at det ikke påvirker statlige overføringer til kommunerammen i forbindelse med årlige statsbudsjetter.

Under følger en oppsummering av våre standpunkter:

- 1) Forslaget er umodent slik det foreligger, og mangler vesentlige diskusjoner og gjennomganger, blant annet av hvilke konsekvenser dette vil ha for beboere under kommunal leie. Det er også mangelfull gjennomgang av hvordan boligstiftelsene fungerer, og det nevnes kun de eksempler der stiftelsene er



mangelfulle. Vi kjenner til flere veldrevne kommunale boligstiftelser og etterlyser en bedre balansert gjennomgang av funksjoner, økonomi etc. i disse stiftelsene. Der det gir mening å sammenligne, vil det også være hensiktsmessig å trekke frem kommunenes egen drift av det boligsosiale tilbudet og se på andre modeller for å drive gode kommunale boligtilbud.

- 2) Kommunale boligtilbud er i dag svært variabelt -og vi vil verne om de løsninger som ivaretar et best mulig kommunalt boligtilbud i kommunene, noe vi mener at de kommunale stiftelsene er godt skikket til.
- 3) Økonomien i stiftelsene er generelt god, og med sterkt styrende formål har midlene i stiftelsene som formål å brukes på bolig og vedlikehold av eiendommen. Dette er en av de primære oppgavene dagens kommunale boligstiftelser beskjeftiger seg med, og vi frykter at kommunene ikke vil ha samme prioritering, mulighet og kompetanse til å følge opp vedlikehold og vedlikeholdsetterslep. Dette vil i siste instans gå utover beboernes bokvalitet, som igjen har en sterk sammenheng med livskvalitet, selvfølelse og trivsel.
- 4) På vegne av mange eldre med svak økonomi som er helt avhengig av et godt kommunalt botilbud uttrykker vi en bekymring for at kommuner vil omprioritere de midlene som i dag er i boligstiftelsens eie, til å benyttes til andre formål enn boligsosiale. I høringsnotatet fremkommer det at stiftelsene samlet sett har bokført 2 mrd. kroner. Dette er midler vi mener må øremerkes til boligsosiale formål dersom denne endringen vedtas slik den er foreslått.

Beboerhensyn og bokvalitet

Vi savner en nærmere gjennomgang i høringsnotatet av konsekvensene av lovforslaget for beboerne i boligstiftelsenes leiligheter. Boligmarkedet er en av de sterkeste driverne for økonomiske forskjeller i samfunnet, og forslaget må vurderes ut fra hvordan det rammer vanskeligstilte på boligmarkedet. I alle norske kommuner bor det innbyggere med svak økonomi og med dårlige forutsetninger for å komme seg inn i et privat boligmarked, det være seg både leie- og eieform.

Boligstiftelsene har som formål å skaffe utleieboliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og blant disse personene finner vi eksempelvis flyktninger og rusmisbrukere, barnefamilier med svak økonomi, uføre og minstepensjonister. Det er med andre ord grupper som har dårlig mulighet til å bedre sin egen økonomiske situasjon, og som er avhengig av et godt tilbud i kommunen de bor i. Dissebeboerne må sikres en god bokvalitet som bidrar til livskvalitet, trivsel og verdighet. Vi vet at bolig og bomiljø er en viktig levekårsfaktor som påvirker helse og helsefordelingen i befolkningen.



Pensjonistforbundet mener at det er helt essensielt at det i kommunal sammenheng prioriteres å ivareta boligene og sørge for at beboerne i disse boligene til enhver tid har tilgang til en bolig med en tilfredsstillende standard og kvalitet.

Vi er oppriktig bekymret for at en overføring av midler fra de kommunale boligstiftelsene til kommunen, slik det foreligger i forslaget, vil føre til en omprioritering av midlene som hindrer godt vedlikehold i kommunale leieleiligheter. I dag fører disse stiftelsene for en viss sikkerhet for at boligene vedlikeholdes og oppgraderes. En boligstiftelse er pålagt å benytte husleieinntektene til å drifte og vedlikeholde eiendommene til beste for beboerne, og evt. overskudd kan ikke tas ut til andre formål, men skal forbli i stiftelsen til utvikling av boligmassen. Dersom midlene som i dag befinner seg i stiftelsene overføres til kommunene, vil man ikke lenger ha en garanti for at disse midlene brukes til boligsosiale formål, da midlene vil inngå i den generelle kommuneøkonomien og kan brukes til andre formål. Flere kommuner sliter med vedlikeholdet av sin eksisterende boligmasse og har en boligmasse i dårlig forfatning, og vi er bekymret for at konsekvensene blir at vanskeligstilte om noen år etter lovendringen vil oppleve dårligere standard på kommunale boliger.

Prioritering av boligsosiale løsninger

Pensjonistforbundet forstår at det er ønskelig at det åpnes for nedleggelse av boligstiftelser i de tilfeller hvor boligstiftelsen er inaktiv og ikke følger sitt formål. Det er likevel vår bekymring at forslaget, slik det foreligger nå, ikke er utredet godt nok.

Pensjonistforbundet mener at midler til boligsosialt arbeid må økes i tiden fremover. Dette er nødvendig, blant annet fordi det er en økende andel eldre, samtidig som det er et tverrpolitisk mål at flere skal bo hjemme så lenge som mulig. Det skal i fremtiden legges til rette for at flere kan bo hjemme så lenge som mulig. Likevel er det få, om ingen, politiske virkemidler hverken i stat eller kommune som sørger for at gode tilbud kommer på plass.

Vi vet at mer enn 60 prosent av norske kommuner ikke planlegger sine boligtilbud med befolkningsframskrivingene som grunnlag, til tross for at det demografiske fremtidsbildet viser at samtlige kommuner vil få en økt andel eldre. Vi frykter at dårlig boligplanlegging i kommunene, i kombinasjon med den tverrpolitiske målsetningen om at eldre skal bo hjemme hele livet, vil føre til at det lokale boligtilbudet, både på eie-, leie- og privatmarkedet vil svekkes i tiden som kommer. I dag mangler det en godt tilpasset boligmasse til eldre i kommunene, og mange som ønsker seg praktiske og tilrettelagte boliger vil ikke ha økonomi til å skaffe seg disse da nybygg i dag er priset vesentlig høyere enn den eldre boligmassen.

Vi er bekymret for at dette forslaget kun vil føre til en pengeoverføring til kommunene uten at det boligsosiale arbeidet i kommunen styrkes. Dette vil styrke



kommuneøkonomien med de bokførte 2 milliarder kronene samt store verdier i eiendom. Vi ber departementet svare på hvordan dette vil slå ut for fremtidige overføringer som budsjetteres fra stat til kommune.

Stiftelsene er i dag selvstendige enheter som er forpliktet til å bruke alle sine midler til å oppnå et bestemt formål, og skal ikke dele ut overskudd. Disse stiftelsene skal kun bruke husleieinntektene til å drifte og vedlikeholde eiendommene til beste for beboerne, og eventuelle overskudd beholdes i stiftelsen til utvikling av boligmassen. Slik det fungerer i dag er det utvilsomt en løsning som gagnar beboerne.

Vennlig hilsen

Harald Olimb Norman

Generalsekretær, Pensjonistforbundet