

SAK 107/12 BOLIGBEHOVSPLAN FOR OSLO KOMMUNE 2013 – 2016

Ja til økt vedlikehold av kommunale boliger

Boligbygg KF skal i 2013 betale renter og konsernbidrag til Oslo kommune på 379 millioner. Dette utgjør mer enn 40 % av husleieinntektene. Samtidig har Boligbygg dokumentert et vedlikeholdsetterslep på 1400 millioner. Utbyttekravet til Oslo kommune medfører forslumming og forfall av den kommunale boligmassen. Verdien av eiendommene forringes. Forslumming medfører redusert livskvalitet for beboerne. Oslo kommune må gjennomføre en gjeldssletting for Boligbygg KF.

Oslo kommune frastår fra å ta ut konsernbidrag fra Boligbygg KF inntil vedlikeholdsetterslepet er fjernet og boligmassen oppgradert til en moderne og nøktern standard.

Nei til utrygghet i kommunale boliger.

Oslo kommune vil øke gjennomstrømmingen i boligmassen som betyr at kommunale leieboere skal presses ut på det private boligmarkedet. Dette skal skje gjennom strengere behovsprøving, økte husleier, lavere kommunal bostøtte og kortere botid. Resultatet blir redusert botrygghet og dårligere livskvalitet.

Det private leiemarkedet er i tillegg preget av korttidskontrakter, skyhøye depositumskrav og visninger med budrunder og auksjoner. Redusert botrygghet for kommunale leieboere kan resultere i at mange blir bostedsløse.

Kommunale beboere må få muligheten til leiekontrakter med minimum 7 års varighet og kommunen må ha en begrenset adgang til å ikke fornye leiekontraktene ved utløp.

Det har vært sagt fra kompetent hold at den nåværende ordninga med tidsbestemte kontrakter i kommunale boliger og tildeling basert på inntekt i noen tilfeller fører til at folk ikke har råd til å ta seg jobb. Da vil de nemlig passere inntektsgrensa og miste boligen.

Løsninga på dette er imidlertid ikke slikt byrådet liker å snakke om, men flere kommunale boliger og mulighet for "alle samfunnslag" til å bo i dem.

Ja til bedre kommunale bomiljø

Noen kommunale beboere har en krevende livssituasjon i forhold til rus og/eller psykiatri. I noen tilfelle skaper dette store og omfattende problemer i de kommunale eiendommene og mange er utrygge og redde for å gå ut. Vi tror dette kan løses gjennom tilrettelagt oppfølging/trening.

Bydelene må styrke det hjemmebaserte tjenestetilbudet til kommunale beboere med særskilte behov.

Bydelene får ressurser til å ansette flere bomiljøarbeidere, bomiljøvaktmestere og booppfølgere.

Lokale beboerinitiativ, beboerorganisering og sosiale tiltak støttes og styrkes. Kommunale beboere gis økt respekt og verdighet. Bydelene tildeler/henviser boligsøkere til Boligbygg fremfor useriøse utleiere.

Flyktninger og mindreårige flyktninger må bosettes i stabile og forutsigbare bomiljøer - ikke i hospitslignende komplekser.

Problematisere begrenset tilgang på kommunale utleieboliger til de vanskeligstilte.

På LO i Oslos boligkonferanse, der ble blant annet sagt fra en forsker at bostøtta er bra nok for dem som kjøpte for lenge siden, men ikke for dem som skal kjøpe nå, spesielt barnefamilier/enslige forsørgere. Det er et gap mellom inntektstak for bostøtte og minimum for å betjene lån. Vanlige arbeidsfolk drar minst nytte av boligmilliardene som i dag ligger i statsbudsjettet, fordi man detter mellom skattesubsidiene ved eie av flere boliger og de boligsosiale virkemidlene.

I NOU 2011:15. Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden står følgende:

«Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkenes pilarer.»

NOUen har blitt kritisert for å kun ta for seg de vanskeligstilte, men når dette står så tydelig i en utredning om denne sida av boligspørsmålet kan det brukes til å fremme et viktig krav, også for Oslo kommune sin Boligbehovsplan:

Boligsektoren må på nytt bli en del av velferdsstatens virkefelt.

I utgangspunktet for velferdsstaten var at markedsløsninger fungerer dårlig i hverdagen til folk flest. Løsninga ligger i å gjøre noe med det. Storstilt kommunal satsning på ikke-kommersielle leieboliger er det mest aktuelle her, men også krav om en ny boligsektor utenfor markedet - hvor de som i dag er utestengt fra boligmarkedet kan få en lavere terskel for å kjøpe - og til gjengjeld ha begrensninger på hvor mye man kan ta med seg ut når man evt. vil selge.

Byen trenger ei kraftig utbygging av rimelige utleieboliger i kommunal regi. Dette vil gi folk tilgang til rimelige boliger, og dempe prispresset i markedet. Kommunen må også kjøpe opp eksisterende boliger, og det må legges inn krav om en andel rimelige utleieboliger ved alle planer for nye boligfelt – både øst og vest i byen. 10 prosent av leilighetene i nye boligprosjekter kjøpes av kommunen for utleie til kostpris.

Planens side 19: *"Foretakets formål er å drive forretningsmessig eiendomsforvaltning"*

Bydelsutvalget vil legge forvaltninga av kommunale boliger til en boligetat. Boligene skal ikke forvaltes av et kommunalt foretak (KF) som har overskudd som formål.

Plassering av boliger

I sammendraget står følgende som en løsning: Strategi 3: *"Spredning av boligmassen"*

I dag ligger halvparten av byens kommunale boliger i tre bydeler i Oslo indre øst. Bydelsutvalget vil at det bygges flere kommunale boliger. Hoveddelen av dem må så raskt som mulig bygges i områder der det i dag er få kommunale boliger.

Der private gis tillatelse til utbygging må det kreves studentboliger/sosialboliger inkludert i prosjektet.

Ikke salg av kommunale boliger

Byrådet har som mål å selge kommunale boliger i Oslo Indre Øst. Samtidig er det kø av folk som trenger kommunal bolig.

Regulert leie

Det påstås i høringsdokumentet at gjengs leie er for lav. Å påstå dette, er nokså pussig.

Husleiene i de kommunale boligene må i første omgang minst fryses på dagens nivå. Den kommunale bostøtten for de med lave inntekter/trygd styrkes.

Bydelsutvalget vil redusere leia for kommunale boliger kraftig. Den skal ikke være markedsbasert. Ved å innføre en prisregulering isteden for markedsregulering vil det bli lettere for husholdninger som skal etablere seg.

Leiemarkedet i Sverige er prisregulert. Erling Annaniassen, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring – NOVA, har skrevet flere forskningsoppgaver om boligpolitikken i Skandinavia, og sier at prisreguleringa det gjør det lettere for husholdninger som skal etablere seg, og at svenske leietakere har flere rettigheter enn norske. I Frankrike har Hollande innført prisregulering på husleie som hindrer boligeiere i å presse opp leieprisene. Reguleringene lener seg på en lov om husleie fra 1989, som åpner for at staten kan regulere leieprisene i et geografisk område hvis prisnivået og prisutviklingen er «unormalt» høy.