

Lars Erik Bartnes
Politisk rådgiver KRD

Hvis dere nå lurer på hva som nå har skjedd, så er det faktisk finanskrisen som akkurat har rammet dere. Statsråden, som gjerne skulle ha vært her, måtte dessverre avlyse på kort varsel fordi Statsministeren sammen med flere fagdepartementer har invitert aktørene i næringslivet til å diskutere den situasjonen vi akkurat er oppe i.

Vi er på mange konferanser, men sjelden treffer vel et tema bedre enn i dag. Finanskrisen vil gjøre dørstokken inn i boligmarkedet for unge høyere. Det betyr at dette tema vil bli svært aktuelt fremover.

Med dette skal jeg hilse fra kommunalministeren eller boligministeren og si:

Regjeringen er opptatt av at folk skal ha fire trygge vegger å organisere livet sitt ut i fra. Så enkelt kan det sies. En hensiktsmessig bolig er en forutsetning for et godt liv.

Historien rundt løslatte fra fengsel med to poser utenfor en port uten en bolig å gå til, eller studenter på flatseng i et fellesareal forteller om alternativet

For oss er det derfor viktig å ha virkemidler som treffer hele boligkarrieren, der målet til slutt er at folk skal eie den boligen de bor i.

Historien viser at det å eie en bolig kan være en effektiv måte å legge seg opp en formue på. Statistikk fra Norges Eiendomsmeglerforbund viser at boligprisene har steget med 313 prosent siden 1992.

Mange av dere er sikkert kjent i Trondheim og kjenner høyblokkene på Valentinlyst. Når disse leilighetene første gang ble solgt på 60 tallet kostet en toroms under 20 000 kroner. Nå går samme leilighet for ca 1,4 million. Dette sier alt om mulighetene.

Jeg sier ikke at alle skal eie. Jeg sier bare at målet med virkemidlene er at folk tilslutt skal ha mulighet til å kjøpe sin egen bolig

Unge i boligmarkedet er ingen ensartet gruppe. Mange klarer seg fint på egenhånd, men noen trenger hjelp. Mye av vår tid i departementet går med til å hjelpe den siste gruppen.

Som jeg har vært inne på, må vi ha virkemidler som starter med den bostedsløse under ei bro eller i en fraflyttet bygård. Dette er personer som ofte trenger hjelp for å klare å bo. Her tok vi tak helt fra starten av og forbedret tilskuddene slik at vi får bygd flere boliger som er tilpasset denne gruppen.

Dette er spesielle boliger med oppfølgingstjeneste og er ikke noe varig bosted, noe som betyr at man etter hvert skal inn leiemarkedet.

Den siste tiden har vi opplevd økende utleiepriser noe som skyldes fallende boligpriser som igjen gjør at færre ønsker å kjøpe. På et år har utleieprisene i følge SSB økt med 6 prosent. Dette gjør leiemarkedet krevende for studenter og andre husholdninger med lav inntekt.

For å imøtegå dette har vi to strategier. Hjelp de med lav inntekt økonomisk, samt øke

antallet utleieboliger.

I dag disponerer kommunene for få utleieboliger. Dette gjør at personer som opplagt burde ha fått hjelp til å etablere seg i en kommunal bolig ikke får det. Dette skyldes både at kommuner over tid har solgt unna kommunale boliger og at det har blitt bygd for få nye. I budsjettet foreslår vi en målsetning om å etablere 1500 nye kommunalt disponerte boliger som er en dobling fra i fjor.

Det foreslås også en bevilgning av 1000 nye studentboliger som kommer i tillegg til de 1381 som allerede er bygd i denne perioden. I tillegg bevilges det penger til bygging av 1000 nye sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Nå er det vel en del som lurer på hvor jeg vil hen. Poenget er at når vi øker antall boliger i den ikke kommersielle utleiesektoren, demper vi presset i det private leiemarkedet. Samtidig hjelper vi spesielt dem som i minst grad har mulighet til å konkurrere i det private markedet.

Fremdeles vil det være mange som har problemer med å betale husleien. Der kommer bostøtten inn. For å si det rett ut - vi er utrolig fornøyd med at vi i budsjettet foreslår en reform av bostøtten til 1 milliard kroner.

Bostøtten er en støtte til husholdninger med høye boutgifter og lave inntekter. En gjennomsnittelig utbetaling til en husholdning som får bostøtte, er litt under 2000 kroner i måneden.

Problemet med bostøtten fram til nå er at veldig mange ikke har vært kvalifisert til å få bostøtte. Det har vært krav om at husholdninger uten barn må motta trygd. Det har vært en rekke krav til boligen. Enkelte grupper har hatt krav om at boligen må være finansiert i Husbanken osv.

Nå rydder vi bort alle disse reglene og sier at alle med lav inntekt og høye boutgifter kan få støtte. Dette gjør at 50 000 nye husholdninger blir kvalifisert. Eller for å si det på en annen måte - 50 000 nye husholdninger kan nå få et tryggere hjem. Av disse er det ca 10000 barnefamilier og svært mange unge enslige som ofte er vanskeligstilte i boligmarkedet.

Den nye bostøtten har spesielt tre fordeler. Den hjelper folk i leiemarkedet med å betale husleien, den gjør at kommunene kan bygge flere utleieboliger og ikke minst - den gjør det lettere for folk å kjøpe egen bolig

Som jeg startet med, er målet at flest mulig skal ha mulighet til å kjøpe sin egen bolig og her kommer virkelig Husbanken inn. Husbanken har to typer lån. Det ene er Grunnlånet og det andre er Startlånet. Problemet er at begge disse lånene for de fleste er en hemmelighet.

Startlånet skal gå til unge og vanskeligstilte og brukes som oftest som et toplån. Lånet har et annet krav til sikkerhet og renten er gunstig. I dag ligger den på ca 6 prosent. Mange som i dag ikke får lån i en vanlig bank vil kunne få startlån.

I tillegg til dette kan startlånet brukes til en ting til. Nemlig å refinansiere boliglånet til eiere som får betalingsproblemer slik at vi kan unngå tvangssalg.

Tenk dere hva dette kan bety. En ny bostøtte, kombinert med Startlån og muligens noe

boligtilskudd. Jeg er ikke i tvil om at dette vil gi flere mulighet til å kjøpe egen bolig.

For dere i salen som nå sitter og lurer på om dette gjelder meg, så har jeg en ting å si. Oppsøk boligkontoret i kommunen og undersøk mulighetene. Det er kommunene som administrerer alle disse ordningene.

Så er spørsmålet om dette er nok?

For noen år siden dukket begrepet lavinnskuddsboliger opp. Dette er en borettslagsform der inngangsbilletten er svært lav, 20 prosent eller mindre av totalkostnaden. I tillegg blir du ansvarlig for en andel av en stor fellesgjeld som skal nedbetales gjennom månedlige felleskostnader.

Dette skulle være boformen som fikk unge inn i boligmarkedet for en billig penge. De fleste var entusiastiske og flere partier skrev det inn i sine programmer.

Hva endte dette med? Enda har vi ikke oversikt, men det er liten tvil om at mange ble lurt inn i en gjeldsfelle. Avdragsfrie perioder, anslag på felleskostnader som ikke holdt mål og lav rente, fikk noen av disse prosjektene til å framstå som nesten gratis.

Regjeringen har måttet bruke mye tid på å ordne opp i dette. Underveis fant vi eksempler på nedbetalingstid på fellesgjelden på 200 år, borettslag som ble etablert på festetomter slik at utbygger fikk inntekter av borettslaget etter at det var solgt, og utbyggere som ga toppfinansiering til kjøpere som først hadde blitt avvist i banken.

Vi jobber derfor med forslag til lovendringer for å forebygge slike problemer i nye borettslag. Her utreder vi en forsikringsordning mot beboere som slutter å betale felleskostnadene, en synliggjøring i prospektet over hva som vil bli felleskostnadene når alt er regnet inn og muligens et forbud mot at egenkapitalen skal utgjøre mindre enn 20 % av totalsummen.

Når alt dette er på plass, kan det tenkes at dette blir et godt alternativ igjen.

Til slutt vil jeg nevne ei historie fra Steinkjer

På 80- tallet gjorde de noe lurt. Der satte kommunen i gang et prosjekt sammen med Husbanken

Det ble opprettet små tomter, en arkitekt utviklet hustypen som passet til disse små tomtene, felles anbud slik at flere hus ble bygget samtidig og Husbanken stilte med lån og i tillegg ble det gitt litt tilskudd.

Ettertiden har vist at dette var svært vellykket. Folk som var i leiemarkedet er i dag i eiermarkedet og har fått med seg den formuestigningen det betyr. Kanskje dette prosjektet kunne være noe å se nærmere på.

Så til overskriften for dette innlegget.

Unge i boligmarkedet- markedsstyring eller bruk av offentlige midler. Til dette vil jeg gi et Ole Brumm svar noe innlegget har understreket. Ja takk, begge deler. Mange klarer seg i markedet, men vi skal hjelpe dem som ikke gjør det.