SV-notat til folkevalgte

**Hva SV mener om boligstiftelser og nylig vedtatt lov om å la kommuner oppheve boligstiftelser**

SV mener at kommunale boligstiftelser bidrar til gode bo- og leieforhold for mennesker der det private leiemarkedet ikke er et alternativ. Det finnes over 100 boligstiftelser i Norge, opprettet av kommunene for å kunne gi vanskeligstilte en god og trygg bolig. Disse ideelle stiftelsene utgjør en viktig del av grunnlaget for den tredje boligsektoren SV jobber for. Stiftelsene driver ideell utleie og er et kjærkomment tilskudd i boligmarkedet.

SV ønsket ikke en lov som gjør at kommunale boligstiftelser landet rundt oppheves med et pennestrøk, spesielt dersom de økonomiske interessene og behov i en kommune endrer seg.

**Boligstiftelser er tredje boligsektor**

Det er bare Norge og enkelte østlige land i Europa, som ikke har en sterk ikke-kommersiell ideell boligsektor, ofte kalt tredje boligsektor. En ideell utleiesektor som tilbyr rimelige utleieboliger til de som ikke kan eller ønsker å eie egen bolig, gir folk flere valgmuligheter i et stadig mer presset boligmarked. Det gir stabilitet, trygghet, gode hjem og mindre etterspørsel etter kommunale boliger, og det vil også virke prisdempende på eiermarkedet. Selvstendige boligstiftelser eier og forvalter tusenvis av utleieboliger i samarbeid med kommunene.

Behovet for bolig for vanskeligstilte øker. Samtidig har også leieprisene økt, noe som forsterker behovet for alternative leieforhold enn hva som finnes på det kommersielle markedet. Da må det både kunne tilbys boliger på kort og lang sikt ut fra de ulike behovene til leietakerne. SV mener boligstiftelser her er et godt og viktig alternativ til et løpsk boligmarked forårsaket av en trend hvor bolig blir redusert til et investerings- og spekulasjonsobjekt.

Lovendringen som kom i høst, som nå gir adgang til å oppløse kommunale boligstiftelser, innsnevrer mulighetene til å benytte en allerede foreliggende og fungerende organisasjonsform, i form av kommunale boligstiftelser, til å utvikle tredje boligsektor og oppnå våre boligpolitiske mål. Dersom boligstiftelser oppløses, vil kommunene i fremtiden forvalte eiendommene sammen med andre kommunale kostnadskrevende oppgaver og er derfor spesielt viktig å holde skjermet for avgjørelser basert på kortsiktige økonomiske behov.

Eiendommene ble anskaffet i en tid med lave eiendomspriser. Hvis et kommunestyre først selger eiendommene, må arbeidet med en tredje boligsektor starte helt på nytt og vil trenge store innskudd av kapital sånn prisutviklingen i boligmarkedet er. Det er en kapital kommunene ikke kommer til å ha. Å oppløse boligstiftelser vil derfor på sikt bidra til en storstilt privatisering av eiendommer som i dag utelukkende brukes til boligsosiale formål.

**Lovforslaget begynte i feil ende**

SV mener utformingen av lovforslaget var mangelfullt, hvor mange viktige spørsmål fortsatt står ubesvart. Næringsdepartementet hadde ikke hentet inn synspunkter fra beboerne i ulike stiftelser, ei heller godt nok vurdert konsekvensene av forslaget for beboerne.

Lovforslaget forsøkte å legitimere kommunenes tilgang til store verdier heller enn å begrunne lovendringen ut ifra et behov for bedre boligforvaltning. Lovforslaget inneholdt ingen begrunnelse for hvorfor kommunene vil være bedre i stand til å ivareta det boligsosiale arbeidet uten boligstiftelsene.

SV mener beregningsgrunnlaget for hva kommunene hadde krav på av verdier var høyst kritikkverdig. Spesielt fordi innskuddsnivået flere boligstiftelser i sin tid mottok av kommunene er langt lavere enn hva verdien er i dag. Mange boligstiftelser mottok kun verdier fra kommunen i forbindelse med opprettelsen av stiftelsen. Det vises til flere tilfeller med grunnkapital fra 10 000-100 000 kroner innbetalt av kommunen, som satte stiftelsene i stand til å kjøpe boliger med lån og tilskudd fra Husbanken der leieinntektene har gått til vedlikehold og å betjene lånet. Dette betyr at å oppløse boligstiftelser og tilbakeføre alle verdiene som i dag finnes i boligstiftelsene, er å anse som en konfiskering av boligstiftelsenes, og deres leietakeres, investeringer over lang tid.

**Våre alternativer**

SV ønsker å ivareta boligstiftelsene og tilrettelegge for god og langsiktig drift av dem. Vi mener det derfor er andre tiltak som må innføres for å sikre kommuner gode kapitalrammer, en rettferdig og bærekraftig boligforvaltning i Norge og flyktninger boliger, heller enn å tillate at boligstiftelser oppløses. Ideelle boligstiftelser er et viktig tilskudd til boligsektoren. Det må heller tilrettelegges for at boligstiftelsene når sine formål innenfor dagens lov og forskrifter, enn å innføre en lov som gjør det enklere å oppheve dem.

Hensyn til vanskeligstilte på boligmarkedet, lokaldemokrati og effektiv organisering av tjenester kan ivaretas godt på andre måter enn å oppløse stiftelsene. I de tilfeller der stiftelsesformen har uheldige konsekvenser når det kommer til å løse kommunale oppgaver, gir dagens lov allerede oppretter mulighet til å omdanne stiftelser gjennom å endre vedtekter, slå sammen flere stiftelser eller dele opp stiftelse og oppløse stiftelser når behovet endres seg eller formålet ikke lenger er mulig å oppfylle. I stedet for å løse opp boligstiftelser, bør kommunene og boligstiftelsene samarbeide om å utvide mandatet til stiftelsene slik at eiendomsmassen kommer flere grupper til gode. Kommunene bør også bidra til at boligstiftelsene kan bygge flere rimelige utleieboliger.

Det er viktig å legge godt til rette for flyktninger, noe som fordrer en effektiv og fleksibel boligforvaltning for kommunene. Det er likevel ikke et tilstrekkelig argument for å oppløse boligstiftelser, slik det ble presentert ifm lovforslaget, da boligstiftelser både sikrer langsiktige og sosiale bofellesskap for sårbare grupper. Flere boligstiftelser bidrar i dag med mottak og forutsigbare boliger til flyktninger.

Et annet argument for å oppløse stiftelsene, er kommunenes manglende mulighet til å kontrollere stiftelsene gjennom valg av styremedlemmer. Alternativet, ifølge SV, må heller være å endre kravene om sammensetningen av stiftelsenes styrer slik at kommunene får bedre mulighet til å styre stiftelsene.

I stedet for å vedta lovforslaget, ville SV ha en grundigere gjennomgang med vekt på de boligsosiale aspektene og at beboerne sine synspunkt skulle veies inn i vurderingene. SV ba også om å utrede alternative måter å bistå kommunenes problemstillinger i møte med boligstiftelser, f eks å se på krav om antall medlemmer i stiftelsenes styrer, gi stiftelsene mulighet til å søke tilskudd for universell utforming og energieffektivisering, og innføre økonomiske og juridiske rammer som gjør stiftelsesformen mer egnet til å utføre kommunale oppgaver. I tillegg ba SV om at det utarbeides sosiale og miljømessige krav som må ligge til grunn før en kommune kan gå til oppheving av boligstiftelser under det gjeldende lovforslaget, som f eks mislighold av vedlikehold, dårlige boligsosiale forhold, mislighold av kapital og manglende etterfølgelse av energieffektivisering og universell utforming, dersom tilfredsstillende støtteordninger på disse områdene er tilgjengelig for den enkelte boligstiftelse.