

**Boligpolitisk plan for Ås kommune**  
**Oppsummering av høringsinnspill med rådmannens vurdering.**  
**19.juni 2019**

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
Ungdomsrådet	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det bør åpnes for å bygge studioleiligheter.</li> <li>2. Det bør jobbes for at unge blir en prioritert målgruppe i Husbanken.</li> <li>3. Det bør bygges mer for førstegangskjøpere. Gjerne blokker med mindre leiligheter.</li> <li>4. Regler for utleieleiligheter bør vurderes på nytt og eventuelt mykes opp.</li> <li>5. Rustadfeltet og andre områder utenfor sentrum bør vurderes på nytt.</li> <li>6. Kollektivtilbudet bør forbedres og tilpasses utbygging.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vurderes som del av tiltaksområde «Kunnskap om boligbehov.»</li> <li>2. Vurderes som del av tiltaksområde «Kunnskap om virkemidler.»</li> <li>3. Er i tråd med strategi 2: Sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger.</li> <li>4. Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene».</li> <li>5. Gjeldende kommuneplan legger grunnlaget for hvor det skal bygges boliger. Den boligpolitiske planen vurderer ikke nye utbyggingsområder. Det tas ved rullering av kommuneplanen.</li> <li>6. Det er i tråd med mål 4: Ønsket by- og tettstedsutvikling i tråd med kommuneplanen.</li> </ol>
Eldrerådet	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eldrerådet er enige i planens hovedintensjoner, og finner den informativ og ryddig.</li> <li>2. Variert boligtilbud med blanding av alle grupper vil bidra til å sikre et godt miljø.</li> <li>3. Bokollektiv for eldre, med noe bemanning og fellesfunksjoner, er viktig for å oppnå trygghet for engstelige personer.</li> <li>4. Det bør være klageadgang på avslag på omsorgsboliger.</li> <li>5. I planens innledning endres nest siste avsnitt side 4 til: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må i den grad kommunen kan gjøre det, tilrettelegges for rimeligere boliger for å gjøre det lettere for førstegangsetablerere</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er bra.</li> <li>2. Det er i tråd med mål 2 og mål 3.</li> <li>3. Vurderes som del av tiltaksområde «Kunnskap om boligbehov»</li> <li>4. Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»</li> <li>5. Det signalisere et ønske om å ta ut «lavinntektsgrupper» i planen. Rådmannen mener at denne gruppen er en del av mellommarkedet og bør synliggjøres i planen.</li> </ol>

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
	og småhusholdninger å etablere seg i Ås	
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonshemming	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I forhold til det regulære boligtilbudet er det viktig at tilbudet målrettes mot ulike målgrupper. For eksempel eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte. Disse gruppene kan gjerne imøtekommes med en liten bolig.</li> <li>2. De virkemidler som er hensiktsmessige er mer bruk av borettslag og ulike opplegg med kommunal eierinnflytelse.</li> <li>3. Ved bygging av nye boliger/leiligheter bør kommunen klausulere noen av boligene til kommunal disposisjon.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er i tråd med målene.</li> <li>2. Vurderes som del av tiltaksområde «Kunnskap om virkemidler».</li> <li>3. Vurderes som del av tiltaksområde «Kunnskap om virkemidler».</li> </ol>
	Høringsinstans erfarer daglig de utfordringer kommunens innbyggere har med høye boligpriser, høye leiepriser og ensartet boligmasse. Ungdom i Ås opplever det som vanskelig å bosette seg i hjemkommunen pga boligprisene. Lavinntektsyrker henter arbeidsstokken fra andre omliggende kommuner med lavere boligpriser.	Det bekrefter behovet for plan for helhetlig boligpolitikk.
	Kommunens rolle som tjenesteyter: Det bør tas med en henvisning om rollen som tjenesteyter etter Lov om sosiale tjenester §17: Kommunen skal gi opplysning, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer. (..)	Tas med som henvisning.
	s. 16: 3a) Bistå vanskeligstilte på å beholde og tilpasse bolig. - Økonomisk sosialhjelp er et kommunalt virkemiddel og må flyttes dit. - Tjenester kan utdypes med: Økonomisk råd- og veiledning Informasjon, råd og veiledning (hjemme og bosituasjon, til å mestre livssituasjon) - Frivillig forvaltning av trygd	Tas inn/endres i planen.
	I planen etterlyses det mer kunnskap om ulike livssituasjoner og sosiale forskjeller. Helse og sosial og barnevern har mye kunnskap om ulike livssituasjoner og sosiale forskjeller. Det foreslås at det gjennomføres en årlig kartlegging av barnefattigdom, trangboddhet og leiepriser fra sosialtjenesten/barnevern.	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om boligbehovet».

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
	<p>Høringsinstansen ser et særlig behov for å sikre boliger for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger. Et viktig virkemiddel vil være startlån. Kommunen bør være mer aktiv utlåner og videreformidle et større beløp fra Husbanken.</p> <p>Låneadministrasjonen kan settes ut. Det vil frigjøre ressurser for å behandle flere søknader og innvilge flere lån, jobbe inn mot Husbankens virkemidler og utad i markedet overfor profesjonelle aktører.</p> <p>I 2019 har det vært vanskelig å få innvilget startlån, fordi kommunen har bundet opp en del utlånsmidler i prosjekter. Det har ført til at det har blitt streng behovsprøving av de søknader som er kommet inn. Dette kan ha ført til avslag på søknader, som i andre pr kunne vært innvilget.</p>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	<p>Ås kommune kan jobbe mer aktivt sammen med Husbanken for å utvikle nye utleieprosjekter sammen med profesjonelle utleiery. Her kan kommunen sikre seg tildelingsrett og bestemme hvem som skal få leie. Dette vil være et virkemiddel for å sikre boliger for vanskeligstilte.</p>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	<p>Antall leietakere i kommunale boliger som får muligheten til å eie, må økes. Det må settes av ressurser til dette. Enten at leier får kjøpe boligen som han/hun leier, eller at han/hun får startlån til å kjøpe en annen bolig. Et kriterium for innvilgelse av startlån er betalingsevne og vilje. Det gir bedre betalingsmoral.</p>	Vurderes som del av tiltakene «Økt kunnskap om virkemidlene»
	<p>Kommunens saksgang i forbindelse med avtale om akkord (delbetaling som endelig oppgjør/delvis ettergivelse) må bedres for å sikre gode løsninger.</p>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	<p>Det er lite kunnskap om leiemarkedet og det finnes ingen fullverdige oversikter over leiepriser i Ås kommune. Tabell 3 viser en oversikt over gjennomsnittlig månedlig leie for Akershus fylke. Ås ligger etter Nav Ås erfaring betraktelig høyere. De har god kunnskap om det leiemarkedet som deres bruker benytter seg av. Kan denne informasjonen trekkes ut og brukes?</p>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om boligbehov»
	<p>Det er et ønske at kommunen stimulerer til et større og mer profesjonalisert utleiemarked. Med det stramme leiemarkedet som er i Ås, antas det at det leies ut mange boenheter som ikke er godkjent.</p>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
	Det bør vurderes om gjengs leie skal benyttes ved utleie av kommunale boliger. Det bør utredes om gjengs leie fortsatt skal være et prinsipp, eller om det skal innføres kommunal bostøtte eller en behovsprøvd leie på linje med det som er i barnehager.	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	Det bør ses på muligheter for å påvirke leiepriser i boliger med tildelingsrett. Høye leiepriser i det kommunalt disponerte boligmarkedet fører til økt behov for sosialhjelp. Det kommunen tar inn i økte husleier, gir sosialtjenesten høyere utgifter.	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	Det er et ønske at satsene til juletilskudd og samværssatser for samværsforeldre økes.	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	Det er et ønske at flyktninger skal ha mulighet til å leie rimeligere for å være selvhjulpne.	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»
	<p>Rutiner og kriterier (6.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanskeligstilte har ofte behov for å leie kommunale boliger utover de fastsatte 3 år. Viktigheten av sirkulasjon i den kommunale boligmassen blir et problem når kontrakter går fra å være tidsbestemte til å bli tidsubestemte. Med gode rutiner vil alle kontrakter som er i ferd med å gå ut, få en oppfølging.</li> <li>• Kommunen plikter å gjøre en behovsvurdering av alle søknader om forlengelse (jfr. sosialloven §15). Rutinen punkt 2 sier at en kontrakt rent unntaksvis kan forlenges. Dette kan medføre press på administrasjonen til å utøve en streng forvaltningspraksis.</li> <li>• Det må gjøres en avveining av om kommunale boliger skal være en god og trygg bosituasjon for vanskeligstilte i et presset og dyrt boligmarked, eller om det skal være gjennomgangsboliger for flest mulig. Eks. fra Halden.</li> <li>• Det er uklart hva som menes med punktet om at dårlig boevne brukes som argument for tidsbestemte leiekontrakter. Problemstillinger med leietakere med dårlig boevne må utredes når planen skal rulleres.</li> <li>• Taket for bostøtte tar ikke hensyn til den høye markedsleien i Ås.</li> </ul>	Vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene»

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
Trygve Roll-Hansen	Tiltak og virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet: <ol style="list-style-type: none"> <li>Økonomiske bidrag eller mindre frihet for utbyggere til å bestemme.</li> <li>Redusere boligprisene med tiltak som baseres på mer kunnskap om prisdannelse og mindre frihet for utbyggere til å holde det skjult.</li> <li>Høy marginalsatt som gjør at det blir mindre lønnsomt for spekulanter.</li> <li>Kommunen bør stille så strenge krav som det er mulig etter lov og regelverk og orientere om behovet for enda strengere lov og regelverk.</li> </ol>	Innspillene vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene», og tiltaksområde «Kompetanse og kapasitet til dialog»
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oslos arbeid med å sikre vanskeligstilte bolig er ikke nevnt i planen.</li> </ul>	Rådmannen er kjent med pilotprosjektet til Oslo kommune. Oslo kommune skal teste ut ulike løsninger som skal gjøre veien inn på boligmarkedet lettere enn i dag: <ul style="list-style-type: none"> <li>Innsats for leie-bolig</li> <li>Etablerbolig</li> <li>Leie til eie-bolig</li> </ul> Rådmannen vil bruke erfaringene Oslo kommune får. Tas som del av del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene».
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompakt utbygging vil føre til mer segregering.</li> </ul>	Kompakt utbygging kan føre til segregering. Aktuelle virkemidler kommunen har for å motvirke det, er bl.a. virkemidlene i plan- og bygningsloven, kvalitetsprogram og dialog med utbyggere. Innspillet vurderes som del av tiltaksområde «Økt kunnskap om virkemidlene» og tiltaksområde «Kompetanse og kapasitet til dialog».
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterk vekst gir dårlig økonomi i Ås. Planen nevner at nye innbyggere gir inntekter, men det nevnes ikke at det også gir utgifter som er større. Jfr. rådmannen tar det 10 år før nye innbyggere gir større inntekter til kommunen enn utgifter. På 70-tallet regulerte kommunen befolkningsveksten for å redusere presset på nærmiljø, naturressurser og kommunens økonomi. I dag er situasjonen at dårligere kommuneøkonomi reduserer mulighetene til å bruke økonomiske</li> </ul>	Boligpolitisk plan skal legge til rette for et botilbud som er i tråd med befolkningsveksten, jfr. gjeldende kommuneplan. Diskusjonen om befolkningsvekst anbefales tatt i den sammenhengen.

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
	virkemidler for å forbedre bosituasjonen til vanskelig stilte.	