

GODE BOLIGER FOR ALLE

En fremtidsrettet boligpolitikk



Funksjonshemmedes
Fellesorganisasjon



FFOs HOVEDANBEFALINGER

- Det må komme en forskrift med klare tidsfrister for når eksisterende bygg skal være universelt utformet.
- Alle brukere må sikres mulighet til medbestemmelse i egen bosituasjon.
- Boutgiftstaket på bostøtten må heves i tråd med økningen i leieprisene, samt heves slik at flere kan håndtere utgifter ved eid bolig.
- Alle uføre som lever på minsteytelser må komme inn under bostøttens inntektsgrenser, og det må sikres at unge uføres minsteytelse samordnes med bostøttens inntektsgrenser for unge uføre.
- Kommunene må sørge for flere gode utleieboliger, som er integrert i ordinære bomiljø. Det må ikke kreves markedsleie eller «gjengs leie» for sosiale boliger og omsorgsboliger i kommunalt eie.

Brukeren må være aktiv deltager

Å ha et godt sted å bo er grunnleggende for trygghet og tilhørighet. Funksjonshemmede og kronisk syke vil bo som andre, men har ikke samme valgfrihet i boligmarkedet. Det er stor mangel på tilgjengelige boliger og gode kommunale leieleiligheter, og det bygges stadig store institusjonslignende boenheter der flere presses til å bo sammen. I tillegg er presset i boligmarkedet stort, særlig i de store byene. Prisnivået er for høyt til å kjøpe bolig uten lønnsinntekt.

Den nasjonale strategien "Bolig for velferd" (2014-2020), skal samle og målrette innsatsen slik at flere får et godt sted å bo. Strategien er fulgt opp med tiltaksplaner. Utvikling av det digitale verktøyet Veiviser Bolig for velferd er et tiltak som skal forenkle arbeidet med bolig og tjenester i kommunene.

I iverksettingen av Bolig for Velferd må brukerens behov være utgangspunkt. I dag er det i stor grad slik at tilbudet brukeren får, styres av boligtilbudet som allerede finnes i kommunen. Det er ikke sikkert dette passer for brukeren og brukerens familie. Livet skal henge sammen. Det er sentralt for livskvalitet og mestring at de ulike elementene i den enkeltes liv ivaretas helhetlig. Bolig og tjenester er deler av et helhetlig liv. I tillegg til individuell medvirkning må brukermedvirkning sikres bedre på system- og tjenestenivå i kommunene. De kommunale rådene jobber mye med plan- og byggesaker, men mange kan involvere seg mer på det boligsosiale området.

Hvem er brukeren?

"Bruker" som begrep dekker brukere av kommunale tjenester, i denne sammenhengen de med behov for hjelp fra kommunen til å skaffe bolig eller til selve bosituasjonen. Det kan handle om ulike tjenester, praktisk bistand eller hjelpemidler i boligen – eller bofellesskapet. Men FFOs boligpolitiske notat favner bredere enn disse gruppene. Ikke alle funksjonshemmede og kronisk syke er brukere av boligjenester i kommunene. Noen er helt vanlige boligkjøpere, som kanskje bare har behov for en tilgjengelig eller universelt utformet bolig. Noen har dårlig økonomi og er i målgruppen for tilpassede låne- og tilskuddsordninger. Noen har på grunn av alder fått dårligere motorikk, syn eller hørsel. De trenger andre tiltak enn virkemidlene som er innenfor det boligsosiale området.

Det er også vesentlig at brukere tilbys god veiledning og støtte i boligspørsmål. Flere kan kjøpe egen bolig om de gis rett veiledning. Rettighetsutvalget (NOU 2016:17 På lik linje) foreslår at det innføres en rett til beslutningsstøtte for utviklingshemmede med egne retningslinjer, som også inkluderer støtte til beslutninger som gjelder egen bolig. FFO mener at myndighetene bør innføre en slik rett.

Antallet tilgjengelige boliger må økes betraktelig

Valgfriheten i boligmarkedet for personer med funksjonshemming er begrenset. Kun ti prosent av den norske boligmassen er tilgjengelig og under 1 prosent av husholdningene bor i en bolig der alle sentrale rom er tilgjengelig for rullestolbrukere¹. Mange har begrenset mulighet til å besøke andre og ha et sosialt liv. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10)² har sikret at antall tilgjengelige boliger har økt – selv om takten har vært lav. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gjort endringer i TEK 17 med den konsekvens at færre tilgjengelige boliger bygges og at boligkvaliteten forringes. Det går ikke bare ut over funksjonshemmede, men også andre grupper, som barnefamilier og eldre.

FFO mener regjeringens forslag bryter med FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne, og er diskriminerende. Vi jobber for at dagens krav til tilgjengelige boliger må endres tilbake til TEK 10 nivå.

FFOs ANBEFALINGER:

- Det må innføres en rett til beslutningsstøtte med egne retningslinjer for utviklingshemmede.
- Kravene til universell utforming i Plan- og bygningsloven må endres tilbake til TEK 10 nivå.
- Det må ikke gis utvidet adgang til dispensasjoner fra forskriften.
- Samfunnsplanlegging og kommunale planer må ivareta innbyggernes behov for gode bomiljøer, samt sikre nasjonale mål for klima og universell utforming.
- Det må komme en forskrift med klare tidsfrister for når eksisterende bygg skal være universelt utformet.

Det må bli mulig å etablere seg i eget hjem

En undersøkelse FFO har gjennomført³ viser at mellom 4 000 og 7 000 personer mellom 18 og 49 år, som mottar hjemmebaserte tjenester, fortsatt bor hjemme hos foreldrene sine.

Undersøkelsen viser at de som bor hjemme, har samme bistandsbehov som de i samme alder og situasjon som har flyttet for seg selv. Disse to gruppene er omtrent like store. Det betyr at de som bor hjemme har like stor "boevne" som de som har flyttet hjemmefra. At de fortsatt bor hjemme ser ut til å avhenge av ytre forhold, som for eksempel at det tilbudet de får av kommunen om bolig og tjenester ikke er tilfredsstillende. Mange har antakelig ikke et bedre valg enn å fortsette å bo hjemme. Det er derfor stort behov for å styrke den individuelle retten til en god bolig.

Rettighetsutvalgets gjennomgang viser at det er stor mangel på egnede boliger for utviklingshemmede, og lange ventetider for å få bolig i mange kommuner. Utviklingshemmede har reelt sett liten mulighet til selv å velge hvor de vil bo og med hvem, og har ikke samme mulighet til å kjøpe og eie egen bolig som andre. Mange utviklingshemmede bor i store bofellesskap som ligger isolert fra befolkningen for øvrig.

Kommunene må forpliktes sterkere til å gi et godt botilbud, der funksjonshemmede selv får velge hvor de vil bo, og med hvem. Tjenesteapparatet må lytte til den enkeltes ønsker og behov, og gjøre individuelle tilpasninger. Bruk og kombinasjon av ordninger som støttekontakt, brukerstyrt personlig assistanse (BPA)⁴ og nødvendige helse- og omsorgstjenester må ved behov støtte opp under bosituasjonen.

Bygging av institusjonslignende bofellesskap må ikke forekomme

Når det gjelder bofellesskap, er det en tendens at det bygges stadig større enheter. Hovedintensjonen med Ansvarsreformen var å utvikle institusjonsomsorgen for mennesker med utviklingshemming. Plassering av unge funksjonshemmede i sykehjem må bare skje i akutte situasjoner, og være en kortvarig og midlertidig løsning. Kommunens ønske om å samle ressurser og spare penger må ikke få styre størrelsen på bofellesskap.

Det bør settes et tak på seks samlokaliserte enheter som inngår i Husbankens retningslinjer for tildeling av lån til kommunene. I de tilfeller hvor utviklingshemmede selv eller deres representanter tar initiativ til boligprosjekter må man ha frihet til å bestemme rammene for prosjektet – også om dette gjelder et ønske om fravike begrensningen på seks samlokaliserte enheter. Dette er i tråd med anbefalingene til rettighetsutvalget (NOU 2016: 17). Denne begrensningen må også gjelde for private utbyggere som får Husbanklån (entreprenører, borettslag etc).

FFOS ANBEFALINGER:

- Den individuelle retten til en god bolig må styrkes.
- Alle brukere må sikres mulighet til medbestemmelse i egen bosituasjon.
- Kommunene må få plikt til å tilby et tilfredsstillende bo- og tjenestetilbud ut fra brukerens eget behov og ønske.
- Det bør settes et tak på seks samlokaliserte enheter som inngår i Husbankens retningslinjer for tildeling av lån til kommunene.
- Husbankens generelle veiledning om kommunalt planarbeid må styrkes. Husbanken må utøve skjønn der flere brukere ønsker å bo sammen i større bofelleskap.

Husbankens virkemidler

Husbanken har mange gode ordninger og tilskudd som kan støtte opp under å etablere seg og leve i egnet bolig, enten hver for seg eller sammen med andre. En koordinert og effektiv utnyttelse av de økonomiske virkemidlene i Husbanken kan spare kommunen for utgifter og bidra til starten på en boligkarriere for den enkelte.

Eie - med startlån og etableringslån

Startlån er et tilbud til dem som har problemer med å få lån til kjøp av bolig. FFO støtter opp under startlånet som et boligsosialt virkemiddel for vanskeligstilte, slik at blant annet personer med funksjonsnedsettelse med langvarige boligfinansieringsproblemer kan få mulighet til å eie egen bolig. Spesielt må startlånsordningen sikre at flere unge uføre får mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Startlånet må styrkes som virkemiddel for sosial utjevning og likestilling for vanskeligstilte, som ikke har annen mulighet til å eie egen bolig. Ordningen med etableringslån legges til kommunene fra 2020, en endring FFO har jobbet imot.

Bostøtten

Bostøtten er en viktig ordning som reduserer boutgiftene for mennesker med lav inntekt. Men bostøtten har en øvre grense for hvor høye boutgifter som kan dekkes hver måned – det såkalte boutgiftstaket. I et presset leiemarked går leieprisene opp, og mange steder er det ikke mulig å finne en bolig til leie under boutgiftstaket. FFO mener at boutgiftstaket må heves i tråd med økningen i leieprisene.

Kjøp av bolig

På grunn av et svært opphetet boligmarked i sentrale områder er det svært kostbart å kjøpe egen bolig, og selv med lav rente er det svært dyrt å eie egen bolig. Både startlån og bostøtte er viktige boligsosiale virkemidler for at lavinntektsgrupper kan eie sin egen bolig. Spesielt har kombinasjonen av startlån og bostøtte vært vektlagt som virkemiddel for at flere med funksjonsnedsettelse skal kunne eie egen bolig. Samtidig har synergieffekten mellom startlån og bostøtte i stor grad falt vekk fordi stadig færre kvalifiserer til begge ordningene. Myndighetene må øke boutgiftstaket og inntektsgrensen for bostøtten, slik at flere kan kjøpe egen bolig – og at flere får rett til både startlån og bostøtte for å klare boutgiftene.

Uføretrygd og bostøtte

Uførereformen i 2015 medførte at bruttoinntekten for uføre ble hevet. Stortinget vedtok i 2018 en permanent skjermingsordning for uføre med rett til bostøtte før 2015. Omtrent samtlige nye uføre eller nye uføre bostøttesøkere etter 2014 har dermed ingen rett til bostøtte fordi uføretrygdens minsteytelser er høyere enn bostøttens inntektsgrenser. Et godt bostøtteregulverk må sikre bostøtte til uføre uavhengig av på hvilket tidspunkt uføretrygden ble innvilget og på om lag samme nivå som bostøtten var før omleggingen av uføretrygden.

Det er spesielt bekymringsfullt at dette rammer unge uføres bo- og levekårssituasjon. Ordningen med egne inntektsgrenser i bostøtten for unge uføre må handle om å tilpasse unge uføres noe høyere minsteytelser med bostøttens inntektsgrenser, og i lys av det mener FFO regjeringen bryter med intensjonen som er å ivareta unge uføres mulighet til å få bostøtte.

En så svekket bostøtteordning vanskeliggjør muligheten for funksjonshemmede til å bosette seg i egen bolig. Dette rammer særlig unge uføre som skal etablere seg i eget hjem og ikke mottok bostøtte før 2015 fordi de bodde hos foreldrene. Bostøtteordningen må endres slik at den sikrer at unge uføres minsteytelse fra folketrygden samordnes med bostøttens inntektsgrenser for unge uføre. I tillegg må vi få en bostøtteordning hvor uføre som kun lever på minsteytelser, kommer inn under bostøttens inntektsgrenser.

Boligtilpasningstilskuddet

Boligtilpasningstilskuddet er rettet mot dem som trenger tilskudd til å kjøpe eller bygge om en bolig på grunn av en funksjonshemming. Det er stort behov for disse midlene, og det må sikres at de brukes fullt ut og når ut til de som trenger dem. Men bare halvparten av kommunene tilbyr ordningen og praktiseringen er ulik og tilfeldig. Behovsprøvingen er ofte svært streng, og mange med normal inntekt faller ut.

Regjeringen vil fra 2020 overføre ansvaret for ordningen til kommunene, og legge den inn i rammetilskuddet. FFO tror det vil føre til at ordningen forsvinner eller blir dårligere mange steder. De kommunene som ikke tilbyr ordningen i dag har ikke rutiner for tildeling, og vil ha utfordringer med å ivareta dette på en god måte. FFO går derfor sterkt imot at ordningen legges til kommunene, med mindre ordningen rettighetsfestes og midlene øremerkes.

Et eget heistilskudd går til installering av heis i eldre boligblokker, og må økes.

FFOS ANBEFALINGER:

- Boligtilpasningstilskuddet må økes. Alle kommuner må tilby ordningen og retningslinjene for tildeling må følges i kommunene.
- Rammene for heistilskuddet må økes.
- Boutgiftstaket på bostøtten må heves i tråd med økningen i leieprisene, samt heves slik at flere kan håndtere utgifter ved eid bolig.
- Bostøtteordningen må endres slik alle uføretrygdede som lever på minsteytelser, inkludert unge uføre med garantert tilleggspensjon, kommer inn under bostøtens inntektsgrenser.
- Husbanken må få økt myndighet overfor kommunene rundt boligvirkemidlene.

Boligplanlegging for alle

Boligutviklingen fremover vil være preget av befolkningsvekst i pressområdene, boligfortetting og arealutviding. Det er viktig at planarbeid ivaretar sentrale mål innen miljø, universell utforming og offentlig transport. Et godt planarbeid og boligutvikling må ivareta funksjonshemmedes behov.

Boligplanlegging handler om hvor man plasserer boliger og funksjoner rundt handel, tjenester og service, samt plassering av kollektivtransport og knutepunkter⁵. Det handler også om utforming av bygninger, uteområder og gangveier slik at det er mulig å komme seg rundt i nærmiljøet på en god og enkel måte. Lovverket stiller krav om universell utforming i bygg rettet mot allmenheten og for uteområder, men kun for det som bygges nytt. Den største utfordringen ligger derfor i det som allerede finnes.

God planlegging og utforming vil gi flere mennesker mulighet til å leve livet sitt på en selvstendig måte, og bo hjemme lenger. Det vil igjen gi en god effekt på kommuneøkonomien, fordi det vil redusere behovet for omsorgsboliger og -tjenester.

Private utbyggere er en sterk premissleverandør, som i stor grad er drevet av et ønske om økonomisk inntjening. Samfunns mål må komme foran kortsiktige mål fra slike pressgrupper, og det er myndighetenes ansvar å sikre at all samfunnsplanlegging skjer ut fra innbyggernes behov og i tråd med nasjonale mål, lover og retningslinjer.

Utleieboliger

Det er i dag stor mangel på gode kommunale utleieboliger. Kommunene må sørge for at utleieboligene er integrert i ordinære bomiljøer. Barnefamilier må få bo i barnevennlige strøk, unge utviklingshemmede må få bo der andre unge bor, nær kino, kafeer og så videre. Det er viktig at det ikke oppstår ghettoer der kun vanskeligstilte grupper får botilbud. Dette må komme tydelig frem i den kommende veilederen til kommunene om bolig.

Det er flere tilfeller hvor leietakere i kommunale boliger tilpasset beboere med funksjonsnedsettelse opplever å få så høy husleie at de har store problemer med å håndtere utgiftene. Spesielt problematisk blir det for uføretrygdete på minstestøttelser som ikke lenger kommer inn under bostøttens inntektsgrenser, og som samtidig får økt husleie. Husleien i kommunale boliger blir urimelig høy når kommunene krever markedsleie eller «gjengs leie» i boområder eller kommuner hvor dette tilsvarer et høyt husleienivå.

FFOS ANBEFALINGER:

- Kommunene må sørge for flere gode utleieboliger, som er integrert i ordinære bomiljøer.
- Det må ikke kreves markedsleie eller «gjengs leie» for sosiale boliger og omsorgsboliger i kommunalt eie.

Artikkel 19 og 28 - FN-konvensjonen om rettighetene for funksjonshemmede:

”Mennesker med nedsatt funksjonsevne har rett til en tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie, herunder bolig. De skal ha anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de skal bo, på lik linje med andre, og ha tilgang til ulike støttetjenester, herunder den personlige bistand som er nødvendig for å kunne bo og være inkludert i samfunnet og for å forhindre isolasjon eller segregering fra samfunnet”.

Sluttnoter

1. SSB (2016) Tilgjengelighet til boliger og tilrettelegging på grunn av nedsatt funksjonsevne.
2. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven fra 2010.
3. NIBR Notat 2012:106. Kjennetegn ved yngre brukere av heimebaserte tjenester. Ivar Breivik.
4. BPA er rettighetsfestet fra 1. januar 2015
5. De nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging (2011)



FFO jobber for at funksjonshemmede og kronisk syke skal få leve likestilte liv og få sine rettigheter oppfylt, og representerer flere enn 335 000 mennesker gjennom våre medlemsorganisasjoner. FFO har fylkessekretærer i alle landets fylker, og har et tett samarbeid med medlemsorganisasjonene både lokalt og sentralt.

ffo.no

