

Høringsinnspill fra Rødt Moss til Kommunedirektørens forslag til planprogram for kommunedelplan for bolig

Moss, 5. mai 2022

Her følger høringsinnspill fra Rødt Moss til Kommunedirektørens forslag til planprogram for kommunedelplan for bolig, som ble lagt ut på høring 15. mars 2022, med høringsfrist 6. mai.

Vi er innforstått med at planprogrammet skal gi overordna rammer og prioriteringer for hva kommunedelplanen for bolig skal ha som formål og tema, utredningsbehov, gjeldende kunnskapsgrunnlag og eksisterende føringer. Derfor er også våre innspill på et overordna nivå. Når vi i et par tilfeller likevel gir mer detaljerte anbefalinger mht. rekkefølgen i kulepunkter og avsnitt, er det fordi dette har betydning for planprogrammets overordna innretning.

Rødt Moss mener det er mye positivt med det foreliggende høringsutkastet, ikke minst det faktum at kommunen nå setter fokus på bolig og kommer i gang med planprosessen, der det også legges opp til utstrakt innbyggerinvolvering.

Bolig er et grunnleggende behov og en menneskerett, men dette gjenspeiles ikke i den rådende virkeligheten, heller ikke i Moss. Boliger blir i økende grad gjenstand for spekulative oppkjøp, både fra lokale aktører og multinasjonale giganter som Blackstone, som også kjøper seg inn i nordiske boligmarkeder. Prisveksten i boligsektoren er langt høyere enn den gjennomsnittlige prisveksten i samfunnet for øvrig. Gjeldsgraden er skyhøy. Stadig flere sliter med «høy boutgiftsbelastning», altså, at summen av renter, avdrag og husleie utgjør mer enn 25 prosent av deres samlede inntekt etter skatt. I 2019 gjaldt det nesten 1/3 av landets husholdninger, og tallet er økende.

Situasjonen i boligmarkedet er derfor utfordrende, også i Moss. Stadig flere med vanlig eller lav inntekt har problemer med å få tilgang til god, rimelig og trygg bolig, enten det er til eie eller leie. Jfr. blant annet den såkalte sykepleierindeksen, som viser at folk med en inntekt tilsvarende en gjennomsnittlig sykepleierlønn, kun har råd til en svært begrenset del av boligene som til enhver tid er tilgjengelige i markedet. I Moss er denne andelen nå nede i 5 % og nærmer seg det tilsvarende tallet for Oslo, som er under 3 %.

Med tanke på at kommunen i årene framover også skal ta imot flere innbyggere og vil vokse, er det derfor av avgjørende betydning å styrke det boligpolitiske arbeidet. Siktemålet må være å sikre at boligutviklinga i kommunen ikke bidrar til økt ulikhet og segregering, men til at alle, også folk med vanlig og lav inntekt, får tilgang til god, rimelig og trygg bolig, samtidig som en ivaretar hensynet til bærekraftig arealbruk, klimavennlig områdeutvikling og natur.

Når nå kommunen legger opp til å prioritere boligutvikling og vil få på plass en kommunedelplan for bolig som omfatter ikke bare spesielt vanskeligstilte, men også befolkningen som helhet, samtidig som administrasjonen styrkes med stillinger og fagpersoner som har boligutvikling som hovedoppgave, mener derfor Rødt det er udelt positivt.

Formålet med kommunedelplanen, slik det formuleres i forslaget til planprogram, er viktig og godt:

Formålet med kommunedelplanen er å styrke kommunen som boligpolitisk aktør gjennom rollene som premissleverandør, myndighetsutøver, pådriver, samfunnsaktør og tjenesteyter.

Det er også positivt at Kommunedirektørens forslag til planprogram på et overordna nivå anerkjenner bolig som en av kommunens fire velferdspilarer, ved siden av arbeid, helse og utdanning.

Vi er innforstått med at planprosessen er i en tidlig fase, men all erfaring tilsier at det er viktig at innspill kommer, og blir hensyntatt, tidlig i prosessen, dersom de skal få noen reell betydning for vinklinga av planprogrammet, og dermed innholdet i selve kommunedelplanen og den faktiske utviklinga i feltet.

Med dette som utgangspunkt, har Rødt Moss følgende høringsinnspill, som vi mener vil bidra til å styrke planprogrammet og programmets «bestilling» av hva kommunedelplanen for bolig skal vektlegge og prioritere:

1. I tråd med at formålet med planen er å styrke kommunen som boligpolitisk aktør, bør navnet på kommunedelplanen endres fra *Kommunedelplan for bolig* til:
Boligpolitisk kommunedelplan.

2. Under *Formålet med osv.*, der formålet med boligplanen og kommunens roller som boligpolitisk aktør defineres, bør det legges til «boligbygger», slik at det blir:

Formålet med kommunedelplanen er å styrke kommunen som boligpolitisk aktør gjennom rollene som premissleverandør, myndighetsutøver, boligbygger, pådriver, samfunnsaktør og tjenesteyter.

3. Under *Formålet* bør underavsnittet om *Kommunens roller og boligpolitiske virkemidler – samordnet innsats*, som nå står som siste underavsnitt, flyttes opp, slik at det kommer som første underavsnitt etter den innledende teksten.
4. Det er positivt at planprogrammet anerkjenner og tallfester det økende boligbehovet i Moss i åra framover. Samtidig er ikke økt boligutbygging i seg selv nok til å gi gode og effektive svar på boligkrisa, som avhenger av tydeligere offentlig styring ut fra behovsbestemte mål. Under *Formålet* bør det derfor komme klart fram at siktemålet med kommunedelplanen for bolig, og dermed kommunen som styrket boligpolitisk aktør, er å endre dagens negative boligutvikling i kommunen, som bidrar til ekskludering av en økende del av befolkningen, økt ulikhet, sosioøkonomisk segregering og boligområder med lite variasjon, og erstatte dette med en utvikling der alle, også folk med vanlig og lav inntekt, får tilgang til god, rimelig og trygg bolig, samtidig som en ivaretar hensynet til bærekraftig arealbruk, klimavennlig områdeutvikling og natur.

5. Det bør også uttrykkes mer eksplisitt og gjennomgående i planprogrammet at boligpolitisk kommunedelplan, gjennom å styrke kommunen som boligpolitisk aktør, skal bidra til å sikre behovet for rimelig, god og trygg bolig for folk flest med vanlig inntekt, i tillegg til kommunens tilbud til spesielt vanskeligstilte. Det bør framgå at dette er viktig mot bakgrunn av den urovekkende utviklinga i boligsektoren i Moss, som bør beskrives tydeligere, også i første del under *Formålet*. Det kan være på sin plass med en henvisning til sykepleierindeksen, se [Sykepleierindeksen H2 2021 - Eiendom Norge](#), der det framgår at selv folk med inntekt tilsvarende en gjennomsnittlig sykepleierlønn i økende grad ekskluderes fra tilgang til god, trygg og rimelig bolig. Foreliggende forslag til planprogram sier riktignok at formålet er en boligplan som skal oppgradere og fornye den eksisterende planen for boligsosial sektor til å omfatte hele boligsektoren. Teksten bærer likevel fortsatt for mye preg av å legge opp til en boligplan som retter seg mot kommunens tilbud til de med spesielle behov, ikke folk flest med vanlig og lav inntekt.
6. Under *Utredningsbehov* bør derfor også de to siste kulepunktene, som gjelder befolkningen som helhet, løftes opp og komme foran de øvrige punktene, som gjelder boligsosial sektor og spesielt vanskeligstilte grupper.
7. I forlengelsen - og som en konsekvens - av dette, er det avgjørende at en tredje boligsektor, ved siden av den boligsosiale sektoren og den kommersielle boligsektoren, som er regulert av kommunen og det offentlige med sikte på å sikre boligtilgang for folk med vanlig og lav inntekt, må være en helt nødvendig del av arbeidet til kommunen, som en styrket boligpolitisk aktør. Vi mener at planprogrammet eksplisitt må uttrykke at en del av formålet med den kommende boligplanen skal være å utrede og utvikle en tredje boligsektor i Moss, som er regulert av kommunen og det offentlige, med sikte på å sikre folk flest med vanlig og lav inntekt tilgang til rimelig, god og trygg bolig.
8. Av dette følger også at det vil være behov for å få utredet en tredje boligsektor, noe som må komme med under avsnittet *Utredningsbehov*.
9. Tilsvarende bør det under avsnittet *Gjeldende kunnskapsgrunnlag* vises til eksisterende utredninger av en tredje boligsektor, som Oslo kommunens omfattende utredning for to år siden, se [Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)
10. Det er anerkjent som en ukontroversiell kjensgjerning at tomteverdi, sammen med utbyggers fortjeneste, i dag utgjør en hoveddel av boligens markedspris, et sted mellom 40 og 50 %. Gitt formålet om å styrke kommunen som boligpolitisk aktør, er det derfor svært viktig at det under *Formålet* eksplisitt sies at en del av formålet med boligplanen, er å sette kommunen bedre i stand til å utvikle og gjennomføre en aktiv tomtestrategi, herunder:
 - Å regulere og utnytte kommunale/offentlige tomter til boligutbygging, med sikte på å bygge boliger til regulerte boligpriser.
 - Å styrke kommunens evne til å kjøpe opp og bygge ut eiendommer til boligformål, blant annet gjennom en aktiv, i motsetning til dagens passive, finansforvaltning.

11. Tilsvarende må tomtetemaet gjenspeiles i teksten under *Utredningsformål*, hvor det blant annet må uttrykkes behov for:
- Kartlegging av hva som i dag finnes av tilgjengelige kommunale/offentlige tomter i kommunen.
 - Utredning av hvilken rolle MKE og Rygge Tomteselskap har i forvaltning av kommunale tomter i dag og bør ha i framtida.
 - Utredning av en kommunal tomtestrategi for en boligutvikling i Moss, som er sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig.
12. Det er en kjensgjerning at andelen av befolkningen her til lands som er avhengig av å leie bolig, og ikke kan eie, er økende. Mens andelen eiere tradisjonelt har ligget på ca 80 % og andelen leietakere på 20 %, er sistnevnte nå på vei oppover, som må forstås både i lys av den høye prisveksten på eierboliger, boligspekulasjon der boliger kjøpes opp for utleie, og økende befolkningspress i byene. Samtidig er leieboliger ofte små, dårlige, dyre og utrygge, og blir for mange i realiteten en fattigdomsfelle. Det er derfor viktig at planprogrammet under *Formålet* uttrykker at boligplanen også skal sette kommunen som styrket boligpolitisk aktør i stand til å sikre folk med vanlig og lav inntekt, i tillegg til de med spesielle behov, tilgang til gode, rimelige og trygge leieboliger, som er prisregulerte og leies ut til under «gjengs leie»/markedspris.
13. Tilsvarende bør det under *Utredningsbehov* komme med at det skal lages et kunnskapsnotat om hvordan kommuner i land det er naturlig å sammenlikne oss med, som Danmark og Sverige, der andelen av befolkningen som leier er langt høyere enn i Norge, har utviklet ordninger som skal sikre rimelige, gode og trygge boliger, både til leie og eie.
14. Planprogrammet bør også legge opp til at boligplanen tar høyde for at det i årene framover kan komme en virkeliggjøring av signalene i regjeringas Hurdalsplattform om å åpne opp for en revidering av plan- og bygningsloven (PBL) med sikte på å gi kommunene mer myndighet i boligpolitikken, utvide mandatet for og finansieringa av Husbanken, og ellers endre nasjonale rammer med sikte på en mer aktiv boligpolitikk. Det bør legges inn formuleringer i planprogrammet, som gjør det mulig for kommunen, med henvisning til boligplanen, aktivt å utnytte de mulighetene som eventuelt måtte komme ved en endring i nasjonale rammer, som PBL, Husbanken og boligbeskatninga.
15. Tilsvarende bør det under *Gjeldende kunnskapsgrunnlag* også vises til utredninga utført av OsloMet v/Oslo Economics og NIBR på bestilling fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet tidligere i år, som ser på kommunes boligpolitiske handlingsrom innen dagens PBL, og ved en eventuelt endret PBL, se [oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf \(regjeringen.no\)](#)
16. Videre bør det komme med under *Utredningsbehov* at det skal utredes hvor langt kommunen kan gå, innen rammene av dagens PBL og TEK17/byggesaksforskriften, i å stille offensive krav til utbyggere, som nedfelles i reguleringsbestemmelser og/eller utbyggingsavtaler, inkludert krav om:

- Kommunal tildelingsrett/prisregulering på en viss andel av boligene i en utbygging.
- Bruk av en del av den planskaptet ekstraprofiten, som oppstår ved omregulering til boligformål, til å redusere prisene på boligene i en utbygging.
- Alternative modeller for boligorganisering og -finansiering, som utvidet ordning med leie-til-eie, etablererboliger og innsats-for-leie.
- Brukskrav, som sikrer kvalitet i boligens utforming, inkludert minstestørrelse og forbud mot ettromsleiligheter.
- Nabolagskvalitet, inkludert sosial infrastruktur og kommunale formålsbygg, fellesskapsløsninger, gode, solrike og grønne uterom, minsteavstander som sikrer lys og luft mm.
- Variert boligsammensetning.
- Større innslag av næring og friområder, for å unngå privatiserte og livløse boligområder, jfr. utbygginga på Fleischer brygge.
- Tilrettelegging for og styrking av ikke-kommersielle boligutbyggere, som boligsamvirke/-kooperasjonen, boligbyggerlag og boligstiftelser.
- Bidrag til kommunale formålsbygg og sosial infrastruktur, som omsorgsboliger, grendehus, barnehager, ungdomsklubb, krisesenter, lokaler for frivillig sektor mm.

17. Tilsvarende bør det under *Utredningsbehov* også komme med følgende:

- Kartlegge rollen til dagens boligaktører i kommunen, som Vansjø boligbyggerlag, borettslag og sameier.

18. Under avsnittene som gjelder føringer, viser planprogrammet til en rekke overordna føringer for en god boligutvikling, slik disse kommer til uttrykk i FNs bærekraftsmål, regionale planer, kommunale planer mm. Dette er positivt og av betydning, og derfor bør planprogrammet få med en eksplisitt formulering om at når hovedformålet er å styrke kommunen som boligpolitisk aktør, innebærer dette også å styrke kommunens evne til å ta på alvor, operasjonalisere og sette ut livet slike overordna føringer.

*Rødt Moss,
Moss 5. mai 2022*