

Notat

Til: Kommunal- og regionaldepartementet

Dato: 19.10.2010

Kopi:

NBBLs INNSPILL – ST. MELD. OM BYGNINGSPOLITIKK

Om Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norske Boligbyggelag

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 71 medlemslag har til sammen 800 000 medlemmer og forvalter mer enn 400 000 boliger i 9 100 boligselskap, hvorav ca. 5 300 er tilknyttede borettslag. Siste 10 år har Norske Boligbyggelag bygd ca. 32 000 boliger – eller 11 pst. av den totale nybyggingen i Norge. I 2009 ble det bare igangsatt bygging av 449 boliger.

Boligbyggelagene opererer i dag som en hvilken som helst aktør i byggemarkedet, og må tilpasse seg de samme rammevilkårene som alle andre utbyggere. Norske Boligbyggelag kan derfor ikke stå for bygging av andre boliger enn det de kan selge i et ordinært marked.

Norske Boligbyggelag forvalter vel 17 pst. av Norges 2,3 mill boliger. Denne boligmassen utgjør i de aller fleste byer og tettsted et godt tilbud av rimelige og gode boliger for folk flest. Med noe bistand gjennom kommunen og bruk av Husbankens lån- og tilskuddsordninger er dette boliger oppnåelig også for de som er økonomisk vanskeligstilt på boligmarkedet.

Forutsetning for en god og velfungerende boligsektor

De aller fleste i Norge bor i en god bolig i et godt bomiljø. En avgjørende forutsetning for at vi fortsatt skal ha en god og velfungerende boligsektor er at det blir bygd et tilstrekkelig antall nye gode boliger i takt med befolkningsutviklingen og sentraliseringen i vårt samfunn. Boligene må være tilpasset morgendagens krav når det gjelder god tilgjengelighet for en aldrende befolkning og krav om redusert energibruk, samtidig som de må produseres innenfor akseptable kostnadsrammer.

Forslag til omleggingen av bygningspolitikken:

NBBL ønsker å gi en honnør til Regjeringen for at den nå ønsker å legge frem en stortingsmelding om dette viktige politikkområdet. Det er i de senere årene kommet til nye sektorbehov som har krevd nye løsninger i virkemiddelbruk. Disse er innført uten en helhetlig vurdering av konsekvensene. Vi ser derfor frem til en mer helhetlig gjennomgang.

Ut fra vårt ståsted og våre erfaringer mener vi det først og fremst bør tas hensyn til følgende utfordringer når politikken skal vurderes:

1. Effektive og brukervennlige prosesser

Et godt fungerende boligmarked og ikke minst byggemarked forutsetter at alle nivåer utøver sin rolle effektivt og i godt samspill med andre aktører på alle nivå. Det er viktig at lov- og regelverk er godt samordnet, og legger gode føringer for at de som utøver politikken på statlig nivå, kommunal nivå og i privat regi.

NBBL mener at det er mye å hente på bedre samordning i lov- regelverk og i utøvelsen av politikken på statlig nivå. Bolig- og bygningspolitikken får sine føringer i dag på veldig mange politikkområder med hver sine særinteresser. NBBL anbefaler større samordning for all politikk som omhandler bygg og bolig, og vi anbefaler spesielt at det vurderes en samling av ansvaret for Plan-lov og Bygnings-lov som i dag er fordelt på MD og KRD, og at Enovas aktivitet rettet mot bolig sees i sammenheng med Husbankens aktivitet.

Kommunene og deres planrolle legger svært viktige føringer for hvordan det lokale boligmarkedet utvikler seg. Kommunene har virkemidler til å styre utviklingen, men svært mange kommuner utnytter ikke denne muligheten godt nok. Spørsmålet er derfor om virkemidlene ikke er gode nok eller kompetansen og/eller viljen til å bruke dem, er for dårlig. Fylkeskommunenes og fylkesmennenes rolle kompliserer også kommunenes styringsmulighet. Her kreves det opprydding og større bevissthet fra flere nivå. En større tydelighet i politikken vil forhåpentligvis bidra til å sikre et godt boligtilbud fremover tilpasset fremtidens behov.

For å sikre at fremtidens boligbygging er mer langsiktig enn akkurat det som det er mulig å selge på kort sikt, anbefaler NBBL at det vurderes mer strategiske virkemidler til bruk i kommunene. Det kan for eksempel være regjeringens eget forslag i Soria Moria I om tilbud om strategiske lån til tomtekjøp.

2. Bærekraftig kvalitet i boliger og bygg

NBBL støtter selvsagt opp om regjeringens politikk om bærekraftig kvalitet både når det gjelder nybygging og eksisterende bebyggelse. Boliger som bygges i dag skal være de boligene vi skal ha i de kommende 100 år. Men det er også viktig å ha med seg at det eksisterer målkonflikter som det er viktig å ta hensyn til i sektoren. Tekniske krav, krav til prosesser osv, må vurderes ut fra de økonomiske konsekvensene de får for markedet som skal ta i mot disse boligene. Under de neste punktene ser vi nærmere på noen områder der vi mener det er spesielt viktig å ta hensyn til dette.

For at et liberalt boligmarked som det norske skal fungere, er det avhengig av stabilt tilfang av nye boliger samtidig som eksisterende boligmasse oppgraderes. Markedet er ikke i stand til å løse alle utfordringene uten inngripen. Det tar lang tid, er ressurskrevende og ikke minst beheftet med stor risiko å bygge boliger. NBBL mener derfor at det kan være behov for enkelte økte økonomisk stimulanser til gode langsiktige løsninger.

3. Fremtidens bygg er allerede bygd

Det er stor enighet om at den norske eierlinja i boligpolitikken har vært vellykket. Norske boliger og boområder er jevnt over svært godt vedlikeholdt. At vi ikke bare bor i boligen vår men også investerer sparepengene våre i boligen, fører til at vi tar et ekstra ansvar. Dette har bidratt til vår høye boligstandard og at vi har unngått store segregeringsproblemer og nesten ikke ser antydning til slum rundt norske byer. Vi skal ikke lenger enn til våre naboland for å se at situasjonen er helt annerledes.

Men vi skal samtidig være oppmerksom på at vår eierlinje også gir oss enkelte utfordringer som det må tas hensyn til. Som den største forvalteren av konsentrert eierbebyggelse, ser vi at det er spesielle utfordringer når man eier bolig sammen enten det er i borettslag eller sameier. Dette ser vi spesielt når det er behov for å gjennomføre større utbedringsarbeider. Boligselskapene styres her demokratisk gjennom styrer som består av beboere stort sett uten spesiell kompetanse innen bygging, finansiering eller jus. Undersøkelser blant styreledere, jf. NBBLs

forvaltningsundersøkelse 2010 viser for eksempel at det er gjennomgående liten kunnskap blant styrelederne om energieffektiviseringstiltak og effekter av disse.

Vi ser at når borettslag og sameier skal gjennomføre større utbedringsarbeider, er det vanskelig å få gjennomslag for ambisiøse tilgjengelighetsforbedringer og energieffektiviseringstiltak. Etterinnstallasjon av heis og balansert ventilasjon er svært ofte de første tiltakene som kuttes når man ser hvor mye rehabiliteringen vil koste. Dette til tross for at det vil være viktige tiltak for de aller fleste beboerne. Det viser seg at det er vanskelig å synliggjøre at investeringene er privatøkonomisk lønnsomme. Da prioriteres stort sett større balkonger og nytt bad. NBBL gjennomfører nå et forskningsprosjekt BESLUTT sammen med Sintef Byggforsk der vi ser på hva som kan gjøres for å sikre nødvendig oppgradering av den konsentrerte bebyggelsen. Dette er et tiltak innenfor NBBLs Boligløft – et program som NBBL har igangsatt for å se hvordan vi kan bidra til å tilpasse eksisterende boligområder for å møte fremtidens klimautfordringer og kommende endringer i befolkningsstrukturen.

Vi skal være litt forsiktige med å komme med bastante anbefalinger i forhold til hva som kan gjøres, men vi mener vel at vi allerede nå kan anbefale følgende som for øvrig stort sett faller sammen med rapporten fra arbeidsgruppen fra KRD som har sett på energieffektiviseringstiltak i boliger og bygg:

- Pilotprosjekt – det er gjennomført veldig få ambisiøse bygg. Det trengs langt flere "fyrstårn" i dette arbeidet for prøve ut ulike tekniske løsninger, vurdere hva som trengs av kompetanse og se hvordan beslutningsprosessene fungerer. Erfaringene må formidles videre.
- Samordning av regelverk - her må alle offentlige instanser som Enova, Husbanken, NVE osv. ha samme krav og begrepsapparat
- Økt satsning på tilskudd for å få satt i gang mer ambisiøse løsninger – både tilgjengelighet og energieffektivisering. Søknadsprosedyrene må forenkles betydelig, og knyttes opp mot veiledning før det er aktuelt å stramme til kravene ytterlig.

NBBL ønsker å stille sine ressurser, erfaringer og sitt nettverk til disposisjon for å bidra til å nå myndighetenes ambisiøse mål. Vi håper KRD ser nytten av et samarbeid med oss om dette, for å videreføre NBBLs Boligløft de kommende årene.

4. Ungdoms mulighet til å etablere seg på boligmarkedet

Ungdom flytter hjemmefra like tidlig eller tidligere enn de gjorde før, og sammenlignet med 1990-tallet har ungdom de siste årene i større grad kjøpt egen bolig, jf. NOVA Rapport 2/10 *Bolig og levekår i Norge 2007*. Men med økende boligpriser, større krav til egenkapital fra banker og store ungdomskull de nærmeste 10 årene, er det viktig at det legges til rette for at ungdom fortsatt skal ha mulighet til å etablere seg med egen bolig. NBBL mener det derfor viktig at det fortsatt satses på startlån. Det er fortsatt viktig at kommunene bruker dette aktivt i sin boligpolitikk for å legge til rette for unge boligkjøpere.

Selv om de fleste unge vil oppleve en brukt bolig som et godt alternativ, vil det fremdeles være behov for å bygge nye boliger også for yngre. Disse husstandene har ikke samme krav til tilgjengelighet, parkering mv. NBBL er av den oppfatning at det også i konsentrert bebyggelse må kunne gjøres unntak for de svært så strenge kravene til universelt utforming der det er behov for slike boliger. Dette for å kunne utnytte vanskelige tomter i sentrale strøk, og kanskje lage rimelige boliger i større utbyggingsprosjekter som for øvrig tilfredsstiller dagens krav. NBBL støtter kravene om universell utforming som hovedregel for utbyggingen framover, men mener det også bør kunne gjøres unntak fra kravene i spesielle tilfeller.

I tillegg mener NBBL også at startlån kan få en ny funksjon i forhold til å erstatte husbankens finansiering av "lavinnskuddsboliger". For å sikre at det blir bygd gode og rimelige boliger for yngre og spesielt yngre familier i områder det er behov for det, bør

startlån kunne formidles etter nærmere vurderinger direkte fra Husbanken sammen med grunnlån.

5. Boliger tilpasset eldre – også for de med omsorgsbehov

Ungdomsbølgen vil fra ca. 2020-2030 bli erstattet av eldrebølgen. Fram til ca. 2060 vil i flg. befolkningsframskrivninger fra SSB det bli nærmere en tredobling av antallet eldre over 80 år her i landet. Dette er ikke personer som først og fremst ønsker seg en sykehjems plass eller omsorgsbolig – selv om det kanskje høres slik ut om vi lytter til den offentlige debatten om eldrebølgen. De aller fleste eldre både kan og bør ta et ansvar for egen alderdom. En sikker og tilgjengelig bolig i et trygt og tilgjengelig bomiljø sentralt i forhold til butikker, service osv, vil være viktig for at eldre skal kunne bo i egen bolig så lenge som mulig – gjerne med offentlige eller private bo- og omsorgstjenester.

Alt for få boliger i dag tilfredsstiller disse kravene. I flg. NOVAs Rapport 2/10 *Bolig og levekår i Norge 2007* er det kun 10 pst. av alle boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere. Det er derfor viktig at store deler av nybyggingen retter seg mot et godt tilbud for denne gruppen. NBBL mener her at kommunene må ha en egen politikk for hvordan legge til rette for eldrebølgen. Å utvide dagens politikk som omfatter sykehjem og omsorgsboliger til også å omfatte boliger som er tilgjengelige for eldre, vil føre til besparelser for kommunene på sikt. Vi viser for øvrig til vår omtale om kommunale planprosesser under pkt. 1 i dette notatet.

I sine planprosesser må kommunene sørger for god tilgang av tomter som også er tilrettelagt for en eldre målgruppe. De må samtidig sikre at boligene får et prisnivå som gjør det mulig for eldre å flytte fra eksisterende bolig. Mange steder koster en ny 3-romsleilighet opp mot to ordinære eneboliger.

Det er ikke nok med nybygging. Det må også satses bredt i eksisterende boligmasse for å oppgradere den til å møte den framtidige eldrebølgen. Vi ser i mange av våre borettslag er det et stort flertall som er over 60 år. Det er ikke plass til alle disse husstandene i første etasje – byggene må utbedres for å bedre tilgjengeligheten for eldre. Flere tiltak er viktig, men i flg. NBBL er det aller viktigste tiltaket heis. Ordningen gjennom Husbanken med tilskudd til etterinstallasjon av heis må derfor synliggjøres og styrkes.