

Oslo Arkitektforening (OAF)
Norske Arkitekters Landsforening (NAL)
Josefinesgate 34, 0351 Oslo
Tel: 90050887
oaf@arkitektur.no

23.11.2011

ATT:Mariann Jodis Blomli

Innspill til NOU 2011: 15
Rom for alle -En sosial boligpolitikk for framtiden

Boligens betydning for velferd

Det er positivt at utredningen i så sterk grad poengterer boligens betydning for velferd (en av fire hovedpilarer sammen med helse, utdanning og arbeid), og dermed også slår fast at stat og kommune må prioriterere boligpolitikken sterkere. OAF og NAL støtter dette.

Utredningen vektlegger kommunepolitikernes ansvar og handlingsrom. OAF og NAL støtter dette.

Utredningen anbefaler at det bygges flere boliger, deriblant kommunale utleieboliger for vanskeligstilte og flere studentboliger. . OAF og NAL støtter dette.

Viktigheten av arkitektur og boligkvalitet

Begrepet "arkitektur" blir ikke nevnt i utredningen, enda det er det fagfeltet som har størst betydning for boligen. Det står riktignok at bokvaliteten må bli bedre, og at dette inngår i en større sammenheng der også varierte og inkluderende boligområder må sikres. Dette blir dog forventet ivarettatt av Plan- og Bygningsloven og Kommunenes arealplanarbeid, men OAF og NAL er usikre på om en slik todeling ivaretar helheten.

Målet for boligpolitikken er at alle skal bo trygt og godt. Dette gjelder selvfølgelig også vanskeligstilte på boligmarkedet. Temaet "trygt" er rimelig godt ivarettatt i NOUen, men kvalitetsspørsmålene er ikke vektlagt. De klart fleste tiltakene som er foreslått i utredningen dreier seg om økonomiske tilskudd til beboeren og til kommunene: Gunstige startlån, økonomisk bostøtte, investeringstilskudd etc. Vi savner støtteordninger til kvalitet på utbyggersiden. Dette kan tenkes i form av tilskudd til bestemte kvaliteter. Husbanken opererte med en slik ordning på 1990-tallet med god virkning bl.a. for bygging av livsløpsboliger.

Det er positivt at de økonomiske og skattemessige mekanismene i det private leiemarkedet er godt belyst, men vi synes ikke løsningene som blir presentert er gode nok. Dette dreier seg om ca 400 000 boliger, og det er av stor betydning at kvaliteten her er tilfredsstillende.

I forhold til det private boligmarkedet etterlyser vi også et sterkere fokus på selve boligkvaliteten. Skattereglene bør omlegges slik at de ikke forsterker boligens rolle som økonomisk spekulasjonsobjekt eller skaper større ulikeheter mellom de som eier og de som leier.

Husbanken som premissleverandør

For å løse problemene med leieboliger kan en tenke seg en eierform med non-profit stiftelser som med husbanklån kan legge standarden høyere på nybygging av permanente boliger. Da løses følgende problemer samtidig:

- Det blir bygget flere leieboliger
- Dette vil avlaste det øvrige markedet og kan gi lavere priser generelt
- Kvaliteten kan bli bedre med bedre finansiering og non profit. (bla størrelsene på boligene)
- Det blir trygge og ordnete forhold på leiemarkedet (i tråd med målsetningen om trygge og gode boliger)

Leieboerne kan gis anledning til å kjøpe seg over i en eiersituasjon etter egen sparing. Utbyggerne kan være stiftelser innen boligkooperasjonen eller andre stiftelser i regi av f.eks. forsikringsselskap, banker eller større eiendomsselskaper.

Konklusjon

Utredningen har et smalt mandat. Selv om NOU 2011:15 sier at boligene er for viktige til å overlate til markedet, og at det er et holistisk forhold mellom samfunnet og de fysiske omgivelsene, følger den ikke opp dette med en bred praktisk politikk. Utredningen fokuserer nesten utelukkende på de vanskeligstilte, og den behandler (tilskudd til) bolig for disse på lik linje med mange andre virkemidler i sosialpolitikken.

OAF og NAL anbefaler at det private leiemarkedet granskes og reguleres. Nybygging av permanente leieboliger bør subsidieres, slik at høy arkitektonisk og teknisk standard oppnås. Dette vil være bærekraftig på lengre sikt.

Kjersti Nerseth
President
Norske Arkitekters Landsforening

Ellen Haukås
Styreleder
Oslo Arkitektforening